

LE FONCIER

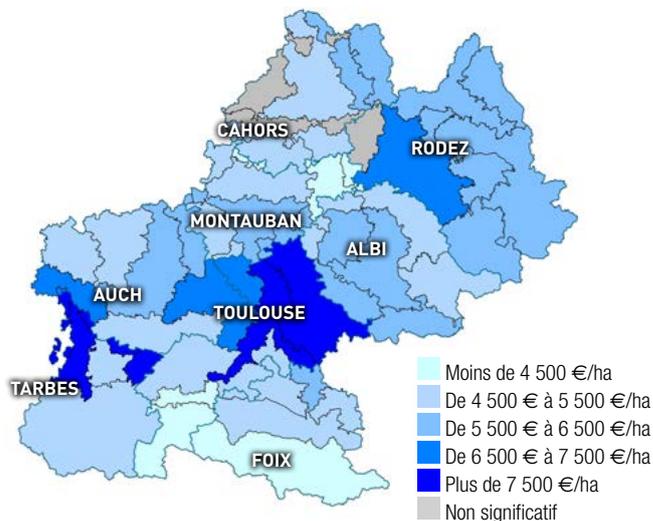


Comme la plupart des régions, Midi-Pyrénées est confrontée à l'urbanisation progressive de l'espace rural (développement de l'habitat résidentiel et des espaces de loisir) et à l'artificialisation des terres agricoles.

Après un repli important en 2012 et 2013 (voir graphique ci-dessous), le marché foncier rural s'est ouvert en 2014 en Midi-Pyrénées sous l'impulsion principalement de la forte progression du marché agricole. En effet, les transactions sur le marché agricole atteignent environ 27 000 hectares, soit le total le plus important depuis 2008 (+ 11 % par rapport à 2013). Ce phénomène est constaté sur au moins 6 départements de la région avec des évolutions plus ou moins importantes (entre + 19 % dans le Tarn-et-Garonne et l'Aveyron et + 6 % dans le Lot). Le Gers est le département où les surfaces échangées sont les plus importantes avec près de 6 000 hectares en 2014.

Les ventes du marché foncier atteignent aussi la valeur la plus élevée depuis 2008 : près de 265 000 K€ (+ 13 % par rapport à 2013). Outre la hausse des surfaces échangées, ce phénomène s'explique également par la progression des transactions de terres agricoles bâties, échangées à des valeurs plus importantes que les terres non bâties.

Note : les chiffres de l'année 2014 par département n'étant pas encore complètement consolidés à ce jour, il nous est impossible d'actualiser les chiffres du graphique ci-dessous. Pour autant, les premiers chiffres restent suffisamment significatifs pour permettre le commentaire ci-dessus.



VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES EN 2013

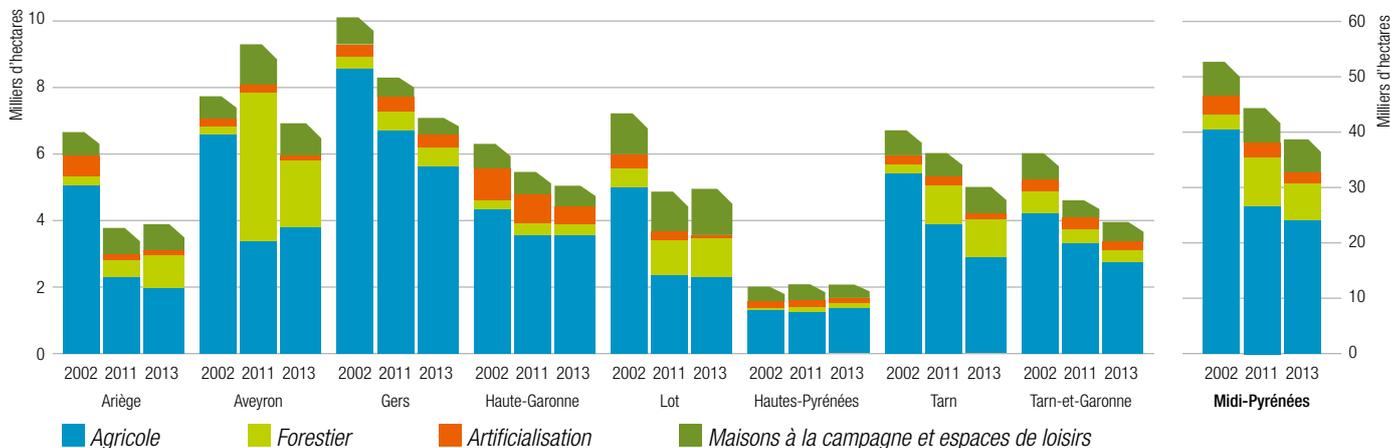
[Source ARSAMIP 2013]

LE POINT SUR L'ARTIFICIALISATION (Source : ARSAMIP)

L'artificialisation* a très fortement régressée en Midi-Pyrénées depuis 2009. En effet, elle diminue chaque année et ne représente plus que 1 500 hectares en Midi-Pyrénées en 2014 (4 800 hectares en 2008). Cette baisse est d'ailleurs fortement marquée entre 2013 et 2014 (20 %). La mise en place des mesures de densification de l'urbanisation via les documents d'urbanisme, les mesures environnementales, les lois Grenelle... expliquent ce phénomène car c'est en effet le marché des particuliers (terrains à bâtir) qui est le plus impacté.

En valeurs, le marché de l'artificialisation représente plus de 236 000 K€, soit - 17 % par rapport à 2013. Près de 67 % de ces valeurs sont concentrées sur le seul département de la Haute-Garonne.

*artificialisation au sens SAFER : surfaces destinées à l'emprise d'infrastructures, aux équipements collectifs, aux terrains à bâtir et aux extractions de substances minérales.



ÉVOLUTION DES SURFACES VENDUES PAR SEGMENT (Source ARSAMIP)