



Analyse du marché foncier sur 5 sites du département du Nord
Site 1 : commune de Merville
Document de travail

Sommaire

A retenir.....	2
1. Périmètre d'étude	3
2. L'occupation du sol du territoire de Merville	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 Merville	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 Merville	14
4.1. Orientation technico-économique majoritaire à Merville	14
4.2. Prix des terres et prés libres.....	14
4.2.1. Prix de la région agricole de la Plaine de la Lys	14
4.2.2. Prix minimal et maximal de la commune de Merville	16
4.3. Prix des terres et prés loués	16
4.3.1. Prix de la région agricole de la Plaine de la Lys	16
4.3.2. Prix minimal et maximal de la commune de Merville	17
5. Indice de perturbation du marché foncier agricole (IPMA).....	17

A retenir

- Analyse du cadastre

Les surfaces agricoles sont majoritaires : 80,9 % des surfaces cadastrées de la commune en 2012.

Le rythme de diminution des surfaces agricoles (- 461 m²/ha) est 5 fois supérieur à la moyenne départementale (- 86m²/ha) entre 2008 et 2012.

- Analyse du marché foncier rural

Après une fermeture soudaine du marché foncier rural en 2009, l'activité n'a toujours pas retrouvé le niveau d'avant l'éclatement de la crise économique.

Les biens bâtis mis en vente sont peu nombreux.

Le marché agricole et le marché de l'urbanisation se partagent respectivement 48 et 42 % de la surface totale des échanges, les trois autres marchés ne comptant que pour 10 % (moyenne 2007-2012).

Les personnes morales privées, positionnées sur le marché de l'urbanisation, diminuent nettement leur activité après un pic en 2008.

Le prix moyen des terres et prés libres de la région agricole dans laquelle se situe la commune (Plaine de la Scarpe) est plus élevé que la moyenne du département. Pour les terres et prés loués, il fait partie des plus élevés. La hausse des prix entre 2007 et 2012 y est inférieure ou égale à la moyenne départementale, partant de niveaux déjà élevés en 2007.

1. Périmètre d'étude

Ce volet concerne la commune de Merville.

> Situation de la commune de Merville dans le département du Nord



Source : Terres d'Europe-Scafr

2. L'occupation du sol du territoire de Merville

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 Merville, dans le Nord et le Nord-Pas-de-Calais en 2008 et 2012



	Merville			Nord			Nord-Pas-de-Calais		
	2008	2012	Différence	2008	2012	Différence	2008	2012	Différence
Agricole	84,8%	80,9%	-3,9%	72,1%	71,5%	-0,6%	75,2%	74,6%	-0,6%
Naturel	1,6%	2,0%	0,5%	11,4%	11,4%	0,0%	11,0%	11,1%	0,1%
Urbanisé	13,7%	17,1%	3,4%	16,5%	17,0%	0,6%	13,8%	14,3%	0,4%

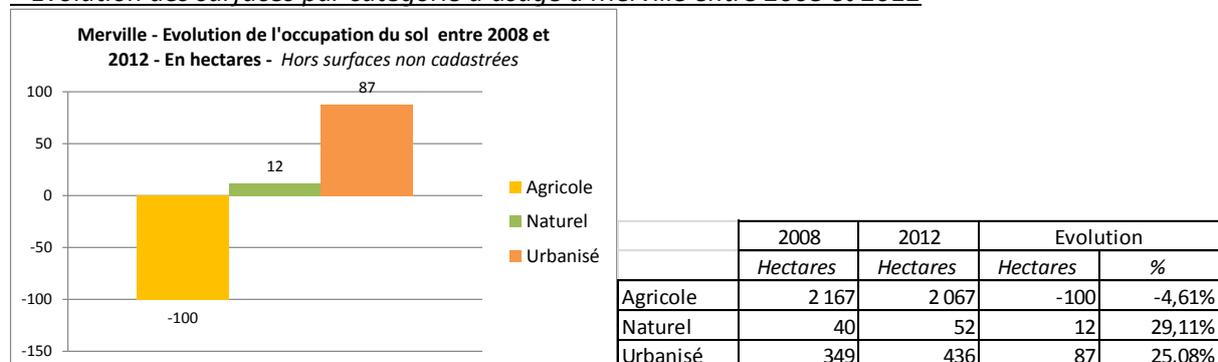
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Les **surfaces agricoles** sont majoritaires dans la commune de Merville, représentant 80,9 % des surfaces cadastrées de la commune en 2012, une part 9,4 points plus importante que la moyenne départementale (71,5 %).

Les **surfaces naturelles** sont par contre très minoritaires (2 %) en comparaison à la moyenne départementale (11,4 %).

Enfin, la part des **surfaces urbanisées** est comparable à la moyenne départementale (17,1 % à Merville, contre 17 % dans le Nord).

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

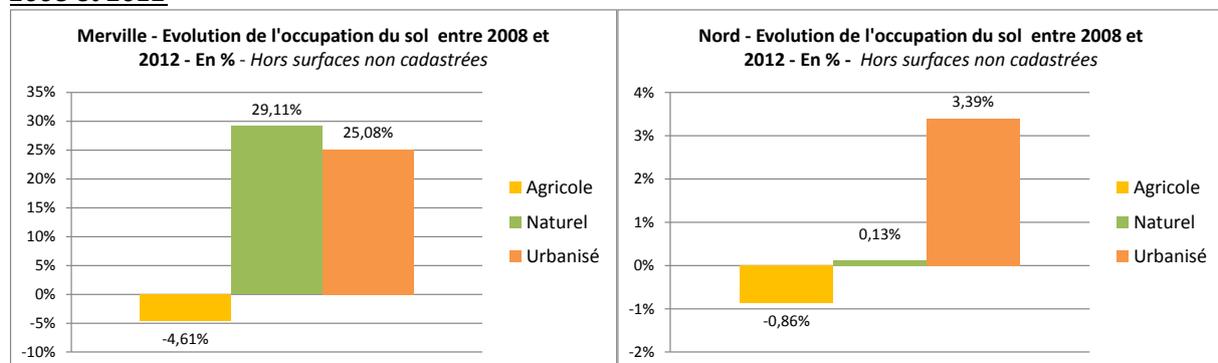


Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Entre 2008 et 2012, les surfaces agricoles de Merville diminuent au profit des surfaces urbanisées mais également des surfaces naturelles. Dans le détail :

- les surfaces agricoles se réduisent de 100 ha, soit une baisse de 4,61 %,
- les surfaces naturelles progressent de 12 ha, soit un gain de 29,11 %,
- les surfaces urbanisées progressent de 87 ha, soit un gain de 25,08 %.

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



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

Le rythme de changement d'usage est plus marqué à Merville qu'en moyenne dans le Nord, et ce quelle que soit la catégorie de surface. En particulier, les espaces agricoles ont un rythme plus de 5 fois supérieur (- 461 m²/ha) à la moyenne départementale (- 86m²/ha) entre 2008 et 2012. Le rythme des espaces urbanisés est lui aussi plus important à Merville (+ 2 508 m²/ha) que dans le Nord en moyenne (+ 339 m²/ha).

2.2. Caractéristiques des parcelles par catégorie d'usage

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

	Merville		Nord	NPDC	
	Nombre de parcelles	Surface (ha)			Surface moyenne par parcelle (ha)
Agricole	2 036	2 067	1,02	0,81	0,86
Naturel	107	52	0,48	1,21	1,02
Urbanisé	5 702	436	0,08	0,07	0,07

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

Les parcelles agricoles sont environ 26 % plus grandes qu'en moyenne dans le Nord. A l'inverse, les parcelles naturelles sont 60 % plus petites. En ce qui concerne les parcelles de surfaces urbanisées, la superficie moyenne à Merville est supérieure de 12 % (770 m²) à celle du Nord (680 m²).

3. Les volumes du marché foncier rural à Merville

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

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



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

Le marché foncier rural de Merville a connu une diminution d'activité entre les années 2007-2008 et 2011-2012, passant notamment de 53,6 ha vendus en 2007 à seulement 11,6 ha. Cette tendance se retrouve au niveau national, avec une fermeture du marché foncier suite à la crise économique et financière en 2007-2008, une légère reprise en 2009-2010, puis une nouvelle rechute en 2011-2012.

> Evolution de la part des biens bâtis sur le marché foncier rural à Merville entre 2007 et 2012

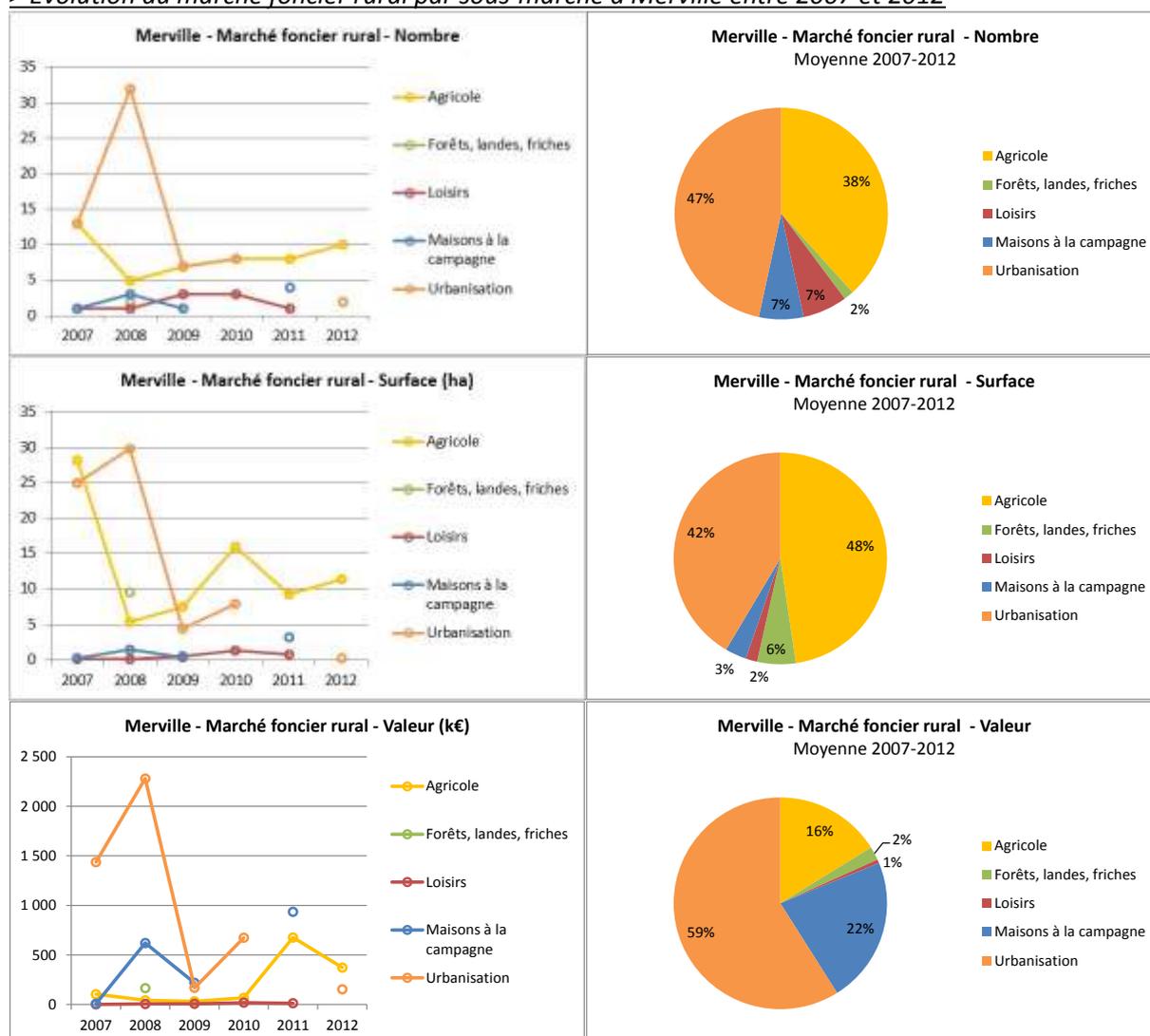
	Nombre	Surface	Valeur
2007	NS	NS	NS
2008	9%	6%	28%
2009	NS	NS	NS
2010	0%	0%	0%
2011	54%	56%	98%
2012	NS	NS	NS
Moy. 2007-2012	12%	8%	40%

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

Les biens bâtis représentent en moyenne un bien sur dix mis en vente à Merville (12 %) sur la période 2007-2012, pour 40 % de la valeur totale. Ces chiffres sont très fluctuants d'une année sur l'autre, avec des années sans aucun bien bâti mis en vente (2010) et d'autres où les biens bâtis représentent plus de la moitié des transactions pour près de la totalité de la valeur du marché foncier rural (2011).

3.2. Les cinq sous-marchés du marché foncier rural

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



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

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

	Agricole			Forêt			Loisirs		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	13	28,2	104	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2008	5	5,3	42	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2009	7	7,5	32	NS	NS	NS	3	0,5	7
2010	8	16,0	67	NS	NS	NS	3	1,3	18
2011	8	9,2	676	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2012	10	11,3	372	NS	NS	NS	0	0,0	0
Total 2007-2012	51	77,5	1 293	2	9,5	164	9	2,9	45
Moy. 2007-2012	9	12,9	215	0	1,6	27	2	0,5	7
	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	13	25,0	1 436	28	53,6	1 549
2008	3	1,4	620	32	29,9	2 280	43	46,2	3 112
2009	NS	NS	NS	7	4,4	168	18	12,7	425
2010	0	0,0	0	8	7,9	674	19	25,2	758
2011	4	3,3	935	0	0,0	0	13	13,3	1 623
2012	0	0,0	0	NS	NS	NS	12	11,6	525
Total 2007-2012	9	5,3	1 781	62	67,5	4 711	133	162,6	7 993
Moy. 2007-2012	2	0,9	297	10	11,2	785	22	27,1	1 332

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

Plusieurs caractéristiques à retenir du marché foncier rural de Merville, en moyenne sur la période 2007-2012 :

- majoritaire en surface (48 %) et représentant près de deux transactions sur cinq (38 %), le **marché agricole** ne représente que 16 % de la valeur,
- le **marché des biens destinés à l'urbanisation** est majoritaire en nombre de transactions (47 %) et en valeur (59 %). En termes de surface, il se place juste derrière le marché agricole, avec 42 % ; le lot moyen est d'une superficie de 1,09 ha,
- le **marché des maisons à la campagne** représente moins d'une transaction sur 10 (7 %) mais près d'un quart de la valeur du marché (22 %),
- s'il représente 7 % des transactions, le **marché des biens de loisirs non bâtis** ne compte que pour 2 % des surfaces. Il s'agit donc de lots moyens beaucoup plus réduits (0,3 ha) que sur le marché agricole (1,5 ha),
- reflet de la faible couverture forestière de la commune, le **marché forestier** ne représente que 2 % des transactions pour 6 % des surfaces, avec seulement deux transactions enregistrées sur la période.

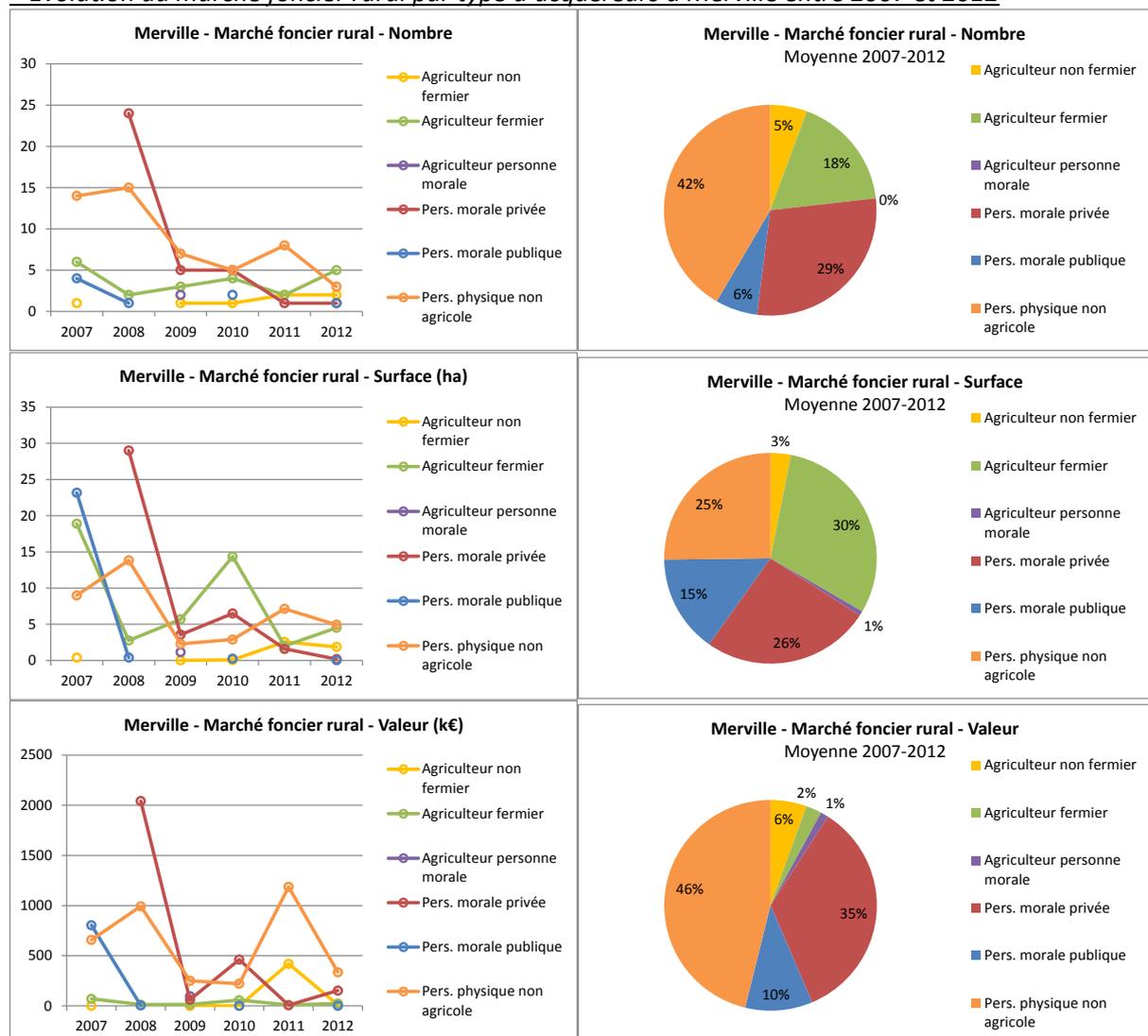
D'une manière générale, les deux marchés principaux sont les marchés agricole et de l'urbanisation, les trois autres marchés étant faiblement représentés à Merville, au moins en nombre et en surface.

Enfin, en ce qui concerne l'évolution sur la période 2007-2012, quelques points se distinguent :

- la diminution du marché des biens destinés à l'urbanisation, après des niveaux soutenus en 2007 et 2008,
- en comparaison, la relative constance du nombre de transactions sur le marché agricole.

3.3. Le marché foncier rural par type d'acquéreurs

> Evolution du marché foncier rural par type d'acquéreurs à Merville 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	6	18,9	70	NS	NS	NS
2008	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2009	NS	NS	NS	3	5,7	15	NS	NS	NS
2010	NS	NS	NS	4	14,4	57	NS	NS	NS
2011	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2012	NS	NS	NS	5	4,5	24	NS	NS	NS
Total 2007-2012	7	4,9	434	22	48,2	188	2	1,2	96
Moy. 2007-2012	1	0,8	72	4	8,0	31	0	0,2	16
	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	4	23,2	805	14	9,0	658
2008	24	29,0	2 042	NS	NS	NS	15	13,8	993
2009	5	3,6	62	0	0,0	0	7	2,3	251
2010	5	6,5	462	NS	NS	NS	5	2,9	221
2011	NS	NS	NS	0	0,0	0	8	7,1	1 187
2012	NS	NS	NS	NS	NS	NS	3	4,9	336
Total 2007-2012	36	40,9	2 726	8	23,9	811	52	40,1	3 646
Moy. 2007-2012	6	6,8	454	1	4,0	135	9	6,7	608

	Total (hors non déclaré)		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	25	51,5	1 534
2008	42	46,0	3 051
2009	18	12,7	425
2010	17	24,1	743
2011	13	13,3	1 623
2012	12	11,6	525
Total 2007-2012	127	159,2	7 901
Moy. 2007-2012	21	26,5	1 317

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 **personnes physiques non agricoles** sont les premiers acquéreurs du marché foncier rural de Merville en termes de nombre d'acquisitions (42 %) et de valeur (46 %). Ils acquièrent un quart de la surface du marché (25 %). La part des biens bâtis est élevée (voir plus bas),
- en deuxième position se trouvent les **personnes morales privées**, dont les acquisitions représentent 29 % du total pour 26 % des surfaces et plus d'un tiers de la valeur (35 %),
- les **agriculteurs**, regroupant les non-fermiers, les fermiers et les personnes morales, réalisent près d'un quart des acquisitions (23 %) pour plus d'un tiers des surfaces (34 %) mais seulement 9 % de la valeur (malgré une part importante du bâti dans la valeur, voir plus bas). Par ailleurs, les fermiers sont majoritaires au sein de la catégorie des agriculteurs,
- le **secteur public** capte en moyenne 15 % des surfaces sur la période, pour 10 % de la valeur.

En ce qui concerne les évolutions sur la période 2007-2012, il faut noter :

- une diminution importante de la présence des **personnes morales privées** depuis 2009, pouvant s'expliquer par la crise financière, les personnes morales privées étant principalement des promoteurs immobiliers, se positionnant sur le marché de l'urbanisation,
- le nombre d'acquisitions par les **personnes physiques non agricoles** est également en diminution, même si en termes de valeur, l'évolution est moins nette,
- après une diminution en 2009, une certaine reprise des acquisitions par les **agriculteurs**, toutes catégories confondues, jusqu'en 2012.

> Part des biens bâtis dans les acquisitions par type d'acquéreurs à Merville

Moyenne 2007-2012

	Nombre	Surface	Valeur
Agriculteurs	10%	7%	72%
Personne morale privée	8%	7%	25%
Personne morale publique	0%	0%	0%
Personne physique non agricole	17%	17%	56%

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

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

La part du bâti dans les acquisitions des **agriculteurs** est élevée en valeur (72 %), même si les biens ne représentent qu'une part minoritaire de leurs acquisitions (10 %). Ces acquisitions correspondent à des corps de fermes ou des bâtiments d'exploitation, dotés éventuellement de foncier non bâti.

Les **personnes morales privées** achètent surtout des terrains non bâtis, principalement à destination de l'urbanisation, les biens bâtis ne représentant que 8 % de leurs acquisitions.

Le **secteur public** n'achète que des biens non bâtis, à destination exclusive de l'urbanisation.

Enfin, les **personnes physiques non agricoles** présentent la plus grande part de biens bâtis, qui représentent près d'une acquisition sur cinq. Il s'agit dans la majorité des cas de maisons à la campagne, c'est-à-dire d'anciens corps de fermes acquis pour un usage de résidence principale ou secondaire.

3.4. Le marché foncier agricole

3.4.1. Ouverture du marché foncier agricole

> Ouverture du marché foncier agricole à Merville

Moyenne 2007-2012

	Surface marché agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Recensement agricole (SSP)		Cadastré (DGFIP)	
		SAU 2010 (ha)	Rapport	Surface agricole* 2012 (ha)	Rapport
Merville	12,9	1 832	0,7%	2 067	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

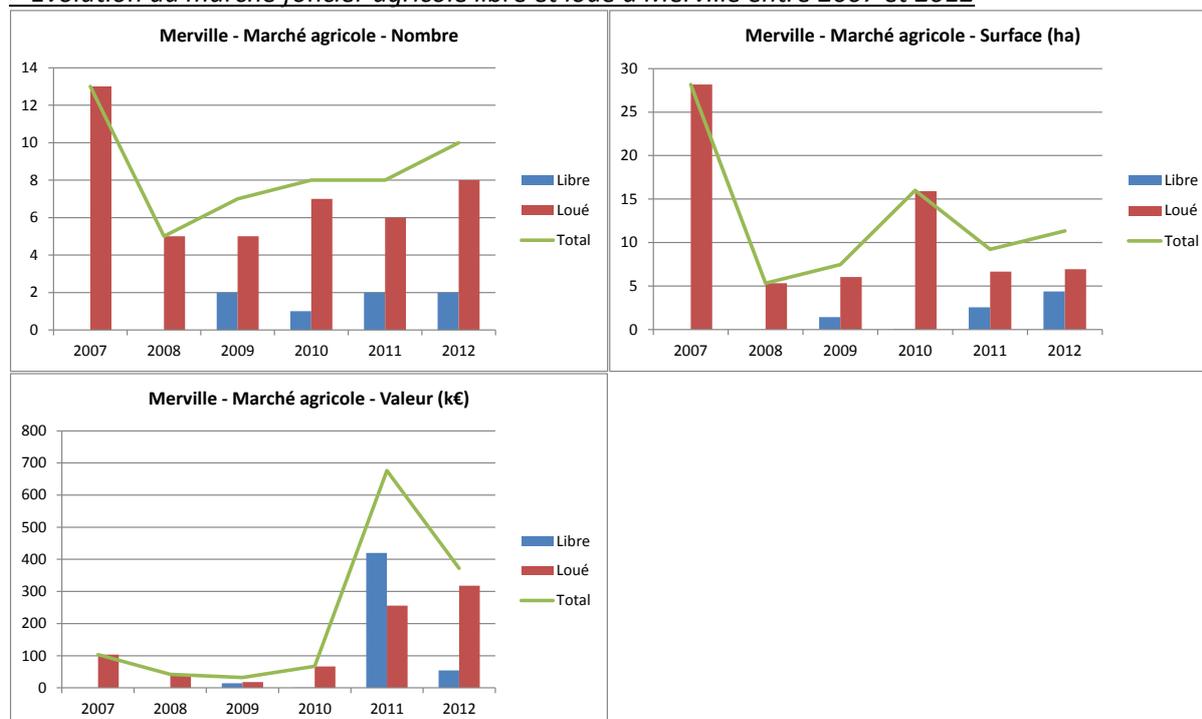
L'ouverture du marché foncier agricole correspond au rapport entre la surface du sous-marché agricole (c'est-à-dire les surfaces agricoles vendues pour un usage agricole uniquement, hors sous-marchés des espaces de loisirs non bâtis, des maisons à la campagne ou de l'urbanisation) et la surface agricole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

Par rapport à la SAU (surface agricole des exploitations dont le siège se trouve sur la commune de Merville), l'ouverture du marché agricole est de 0,7 % 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 » de la commune de Merville selon le cadastre, l'ouverture est plus faible (0,6 %), à comparer à 0,8 % au niveau du département.

3.4.2. Situation locative des biens

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué à Merville 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 vive contraction en 2008, le nombre de transactions sur le marché agricole repart doucement à la hausse depuis, passant de cinq transactions en 2008 à dix en 2012.

La forte valeur enregistrée en 2011 et en 2012 est due à la vente de biens bâtis (corps de fermes).

En moyenne entre 2007 et 2012, le marché agricole concerne neuf transactions par an, pour une surface de 12,9 ha et une valeur de 215 000 euros.

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué à Merville 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	13	28,2	104	13	28,2	104
2008	NS	NS	NS	5	5,3	42	5	5,3	42
2009	NS	NS	NS	5	6,0	18	NS	NS	NS
2010	NS	NS	NS	7	15,9	66	NS	NS	NS
2011	NS	NS	NS	6	6,7	256	NS	NS	NS
2012	NS	NS	NS	8	6,9	318	NS	NS	NS
Total 2007-2012	7	8,5	489	44	69,0	804	51	77,5	1 293
Moy. 2007-2012	NS	NS	NS	7	11,5	134	9	12,9	215

Ce tableau comprend l'ensemble des biens du marché agricole, non bâtis et bâtis

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

Par ailleurs, la part des biens loués est largement majoritaire. En moyenne entre 2007 et 2012, 11,5 ha de terres louées sont vendues chaque année, contre seulement 1,4 ha de terres libres, soit un rapport de 1 à 8. Sur les six ans, les terres louées représentent 86 % des transactions, 89 % des surfaces et 62 % de la valeur.

3.4.3. Indicateur de concentration de la propriété

> Rapport entre la surface du lot moyen agricole et la surface moyenne des exploitations de Merville

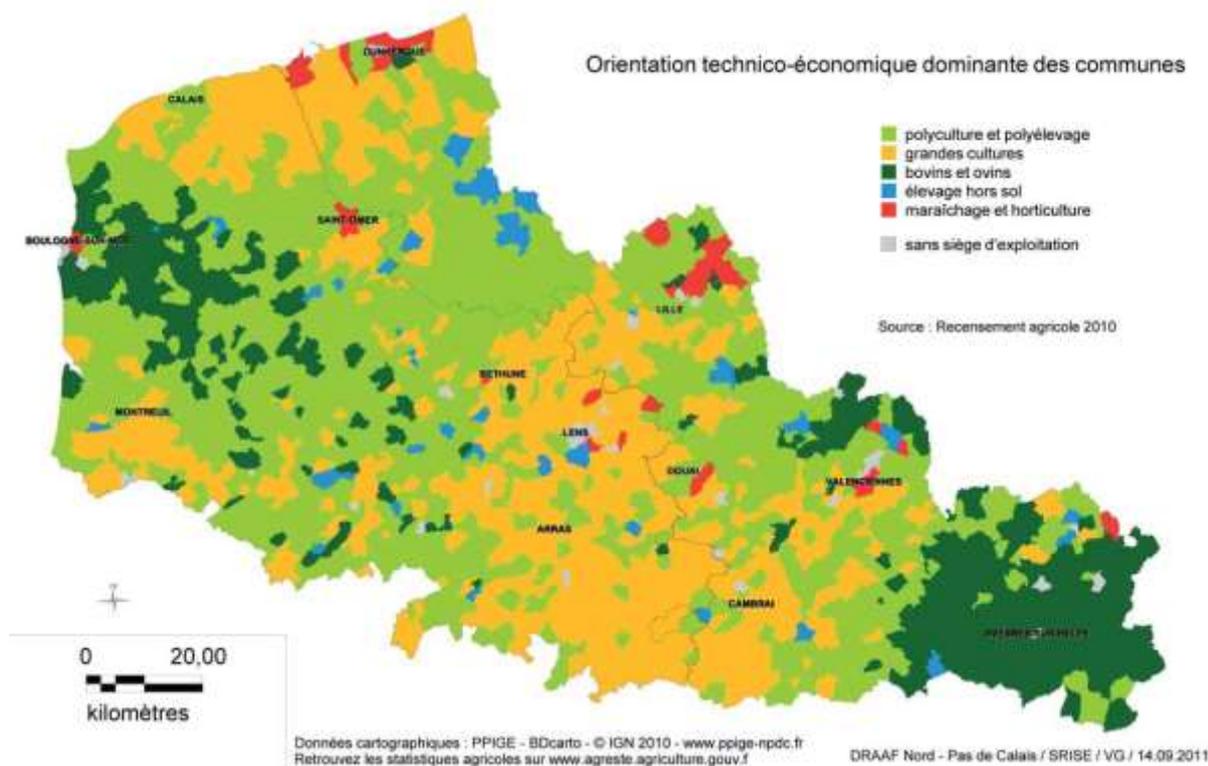
	Surface moyenne lot agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Surface moyenne des exploitations (2010) (ha)	Rapport
Merville	1,52	57,25	2,7%
Nord	2,13	52,71	4,0%

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

Le lot moyen agricole mis en vente est de 1,52 ha (moyenne 2007-2012). Cette surface représente 2,7 % de la surface moyenne des exploitations de la commune de Merville (57,25 ha). Ce chiffre est particulièrement bas et est inférieur à la moyenne départementale (4 %).

4. Le prix des terres agricoles à Merville

4.1. Orientation technico-économique majoritaire à Merville



Source : Agreste, Recensement agricole 2010

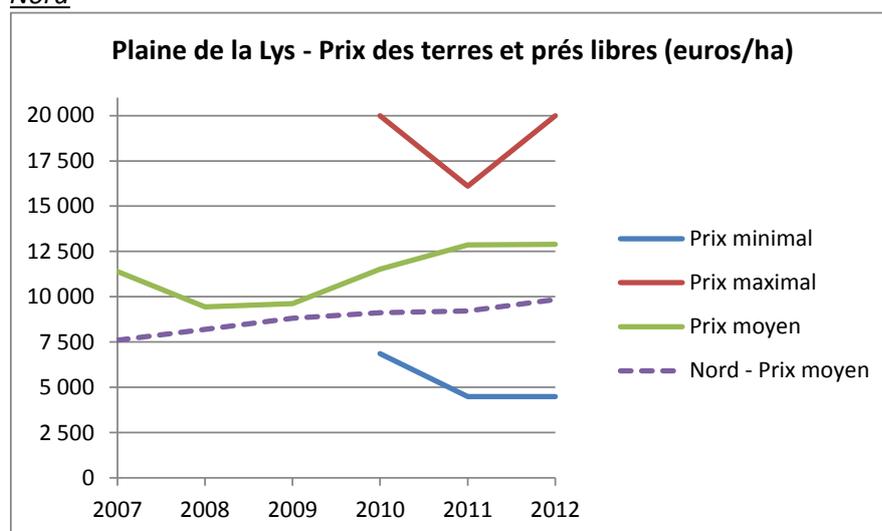
Merville se situe dans la région agricole de la Plaine de la Lys. L'orientation technico-économique majoritaire de la commune est l'OTEX *Polyculture et polyélevage*, avec un nombre significatif d'exploitations d'élevage hors-sol.

4.2. Prix des terres et prés libres

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

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartient la commune de Merville, à savoir la Plaine de la Lys, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

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



		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Plaine de la Lys	Prix minimal	NS	NS	NS	6 860	4 490	4 490	-
	Prix maximal	NS	NS	NS	20 000	16 100	20 000	-
	Prix moyen	11 390	9 440	9 620	11 520	12 860	12 890	13%
Nord	Prix moyen	7 600	8 200	8 810	9 120	9 210	9 850	30%

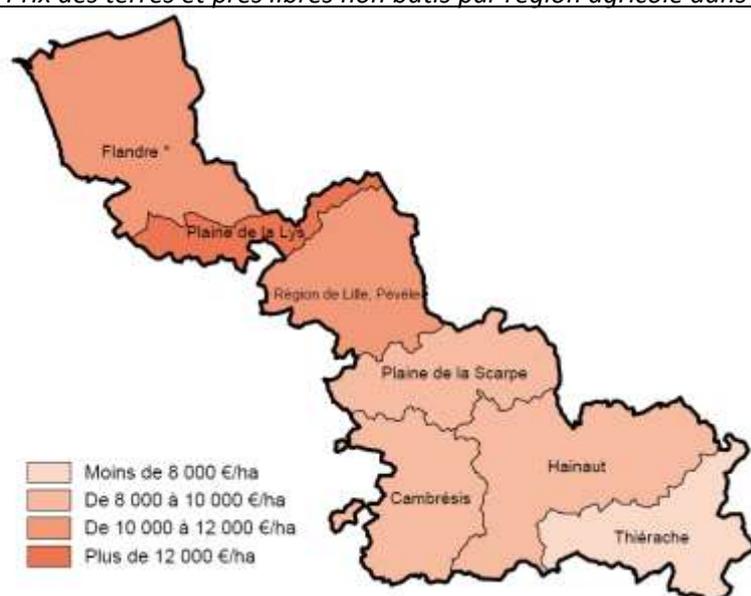
Unité : Euros/ha. Prix moyen : moyenne triennale. Prix minimal et maximal : valeur annuelle.

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

Le prix moyen des terres et prés libres dans la Plaine de la Lys est plus élevé que le prix moyen du département du Nord sur la période 2007-2012. Il atteint 12 890 euros l'hectare en 2012, soit 31 % de plus que la moyenne départementale.

Le prix moyen progresse de 13 % entre 2007 et 2012, progression moins importante qu'en moyenne sur le département (+ 30 %), s'expliquant par des niveaux déjà élevés en 2007.

> 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 de Merville

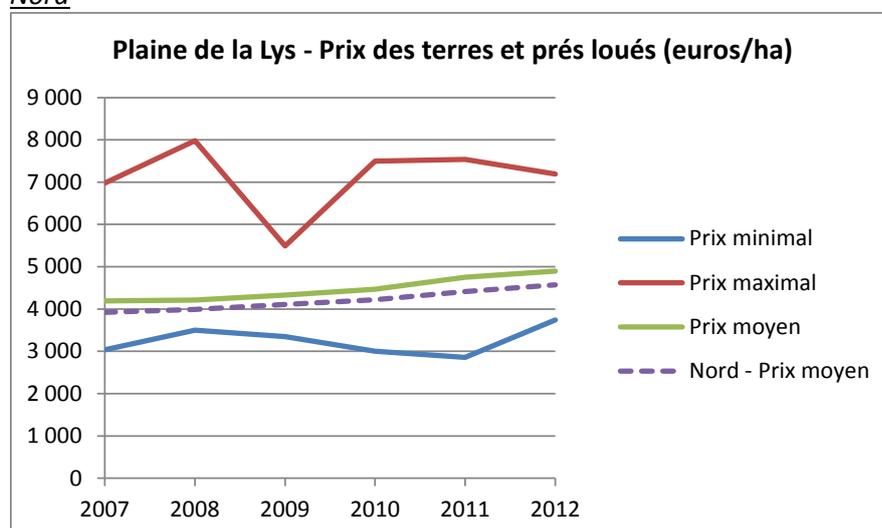
Le nombre de transactions sur la commune de Merville est insuffisant pour fournir une gamme de prix minimal-maximal.

4.3. Prix des terres et prés loués

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

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartient la commune de Merville, à savoir la Plaine de la Lys, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

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



		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Plaine de la Lys	Prix minimal	3 040	3 500	3 350	3 000	2 860	3 740	-
	Prix maximal	6 980	7 980	5 490	7 500	7 540	7 190	-
	Prix moyen	4 190	4 210	4 330	4 470	4 750	4 900	17%
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

De même que pour les terres libres, le prix moyen des terres et prés loués de la Plaine de la Lys est supérieur au prix moyen départemental nordiste. En 2012, il est ainsi supérieur de 7 %. Par contre, l'augmentation du prix moyen entre 2007 et 2012 est similaire : + 17 % au niveau de la région agricole comme du département.

> 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 de Merville

Ce tableau présente le prix minimal et maximal des transactions de terres et prés loués enregistrés sur la commune de Merville. 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 de Merville	Prix minimal	3 000	4 110	NS	3 000	2 860	3 900
	Prix maximal	4 270	5 740	NS	4 000	4 700	7 520

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

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

Le marché des terres louées étant plus important, un nombre suffisant de transactions permet d'établir une fourchette de prix minimal et maximal pour chacune des années. La gamme de prix minimal-maximal est similaire à celle de la région agricole.

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 Merville, pour toute la période 2007-2012. Par conséquent, l'indice est nul.