



Analyse du marché foncier sur 5 sites du département du Nord
Site 5 : 15 communes de la CC du Pays solesmois
Document de travail

Sommaire

A retenir.....	2
1. Périmètre d'étude	3
2. L'occupation du sol du territoire des 15 communes de la CC du Pays solesmois	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 15 communes de la CC du Pays solesmois	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 15 communes de la CC du Pays solesmois.....	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 du Hainaut.....	15
4.2.2. Prix minimal et maximal des 15 communes de la CC du Pays solesmois	17
4.3. Prix des terres et prés loués	17
4.3.1. Prix de la région agricole du Hainaut.....	17
4.3.2. Prix minimal et maximal des 15 communes de la CC du Pays solesmois	18
5. Indice de perturbation du marché foncier agricole (IPMA).....	19

A retenir

- Analyse du cadastre

Le territoire de la communauté de communes du Pays solesmois se caractérise par une forte tonalité agricole : plus de 90 % des surfaces cadastrées sont en natures agricoles.

Malgré des surfaces agricoles importantes en valeur absolue, la pression sur ces terres est relativement peu élevée, avec un rythme de diminution de 43m²/ha entre 2008 et 2012, soit un rythme 2 fois moins élevé qu'au niveau départemental (- 86 m²/ha). A relier avec un lot moyen destiné à l'urbanisation de faible superficie (voir plus bas) et une faible pression démographique.

- Analyse du marché foncier rural

Après une longue diminution d'activité, le marché foncier rural connaît un point bas en 2010. Il enregistre dès 2011 une vive reprise et reste sur un niveau soutenu d'échanges en 2012.

Le marché foncier rural de la communauté de communes est caractérisé par une très faible part de biens bâtis mis en vente : ils représentent seulement 4 % des transactions entre 2007 et 2012.

Sur le marché des terres destinées à l'urbanisation, la superficie du lot moyen est de taille réduite : 2 330 m² (soit 0,23 ha, contre un lot moyen compris entre 1,03 et 1,95 ha dans les quatre autres sites).

Les agriculteurs sont les premiers acteurs en termes de surface : ils acquièrent 79 % des surfaces du marché en moyenne sur la période 2007-2012.

En termes de valeur, ce sont les particuliers qui sont très actifs sur le marché. La valeur de leurs acquisitions représente ainsi près de deux tiers de la valeur totale de la période 2007-2012. Environ un achat sur quatre correspond à une maison à la campagne, et un achat sur deux à un bien destiné à l'urbanisation.

Les personnes morales privées sont quant à elles très peu présentes sur le marché foncier rural du Pays solesmois.

Le calcul de l'IPMA montre la présence d'un marché perturbateur dans cinq communes de la communauté de communes. Le degré de perturbation est toutefois inférieur ou proche de la moyenne départementale, contrairement aux autres sites présentant un marché perturbateur (agglomération de Dunkerque et communes du PNR Scarpe-Escaut).

1. Périmètre d'étude

Ce volet concerne les communes suivantes :

- Beaurain,
- Bermerain,
- Capelle,
- Escarmain,
- Haussy,
- Montrecourt,
- Romeries,
- Saint-Martin-sur-Ecaillon,
- Saint-Python,
- Saulzoir,
- Solesmes,
- Sommaing,
- Viesly,
- Vertain,
- Vendegies-sur-Ecaillon.

> Situation des 15 communes de la CC du Pays solesmois dans le département du Nord



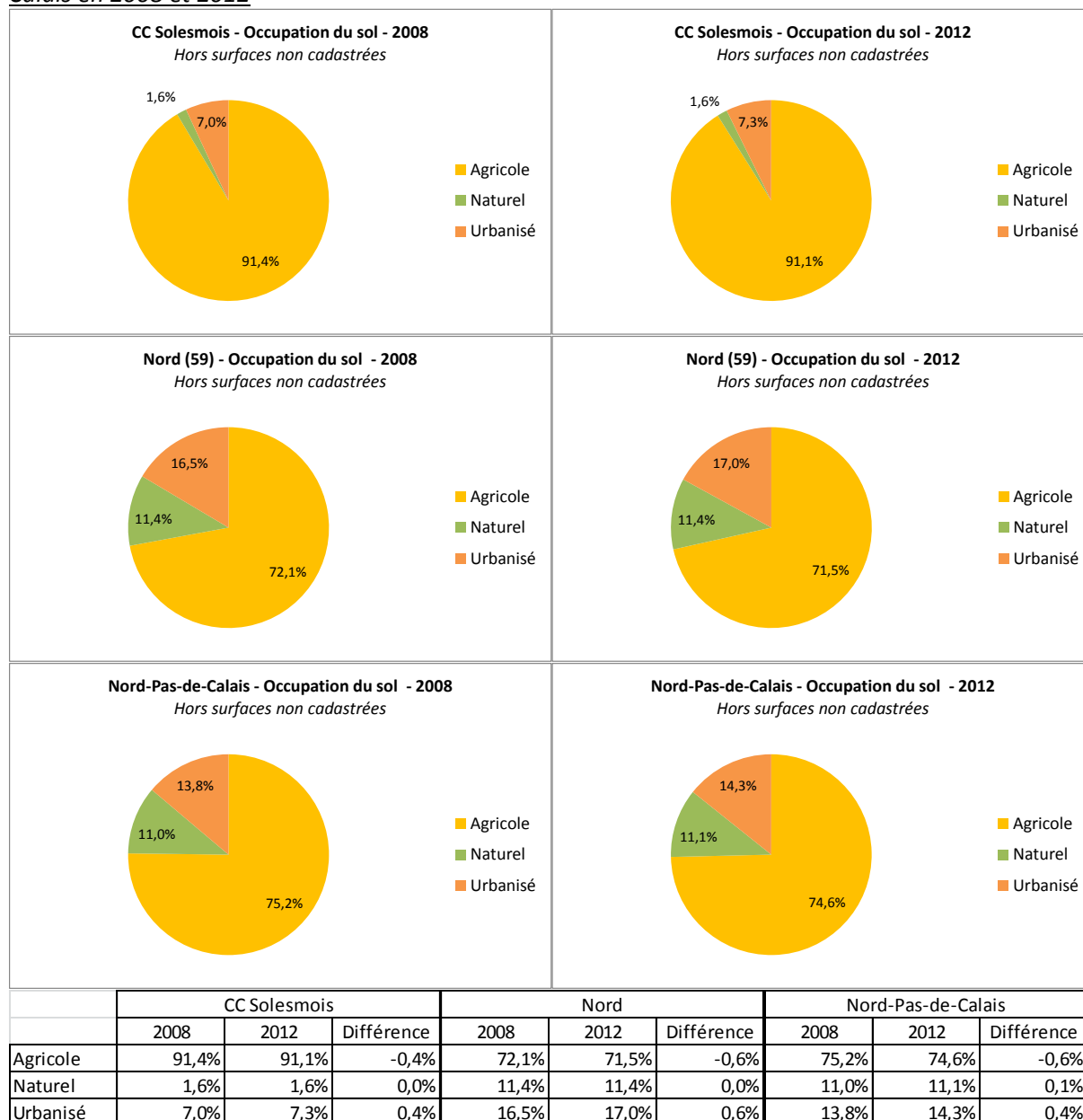
Source : Terres d'Europe-Scafr

2. L'occupation du sol du territoire des 15 communes de la CC du Pays solesmois

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 15 communes de la CC du Pays solesmois, dans le Nord et le Nord-Pas-de-Calais en 2008 et 2012



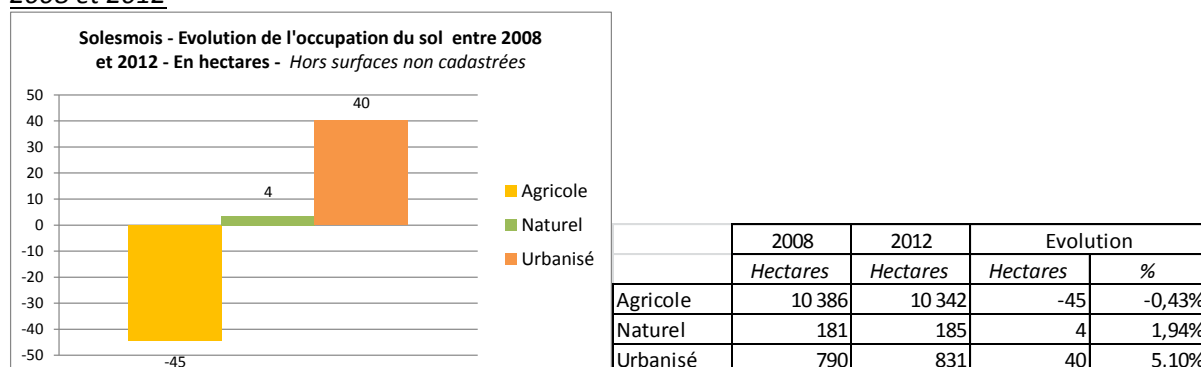
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Les **surfaces agricoles** sont très majoritaires sur le territoire des 15 communes du Solesmois, avec une part de 91,1 % en 2012, soit près de 20 points supplémentaires par rapport à la moyenne départementale, reflétant le fort caractère rural du territoire.

Les **surfaces naturelles** sont très réduites, ne représentant que 1,6 % du total des surfaces cadastrées des 15 communes, contre 11,1 % en moyenne dans le Nord.

Les **surfaces urbanisées** sont elles aussi moins importantes qu'au niveau départemental, avec un taux de 7,3 % contre 17 % dans le Nord.

> Evolution des surfaces des 15 communes de la CC du Pays solesmois par catégorie d'usage entre 2008 et 2012

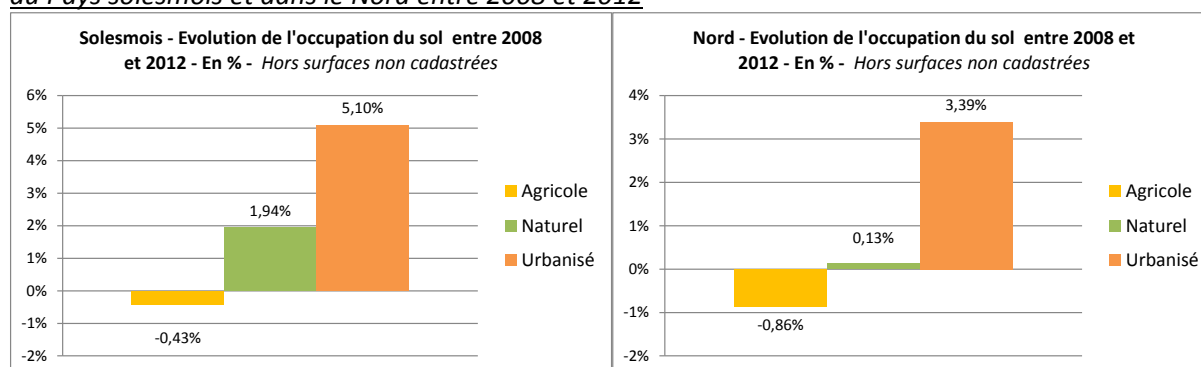


Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Entre 2008 et 2012, les surfaces agricoles des 15 communes de la CC du Solesmois diminuent au profit des surfaces naturelles et urbanisées. Dans le détail :

- les surfaces agricoles se réduisent de 45 ha, soit une baisse de 0,43 %,
- les surfaces naturelles progressent de 4 ha, soit un gain de 1,94 %,
- les surfaces urbanisées progressent de 40 ha, soit un gain de 5,10 %.

> Evolution du rythme de changement d'usage par catégorie d'usage dans les 15 communes de la CC du Pays solesmois et dans le Nord entre 2008 et 2012



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

Malgré des surfaces agricoles importantes en valeur absolue, la pression sur ces terres est relativement peu élevée, avec un rythme de diminution de 43m²/ha, soit un rythme 2 fois moins élevé qu'au niveau départemental (- 86 m²/ha). Les surfaces naturelles présentent un rythme de progression élevé (+ 194m²/ha). Les surfaces urbanisées présentent aussi un rythme élevé de progression (+ 510 m²/ha), supérieur à la moyenne départementale.

2.2. Caractéristiques des parcelles par catégorie d'usage

> Caractéristiques des parcelles des 15 communes de la CC du Pays solesmois, dans le département du Nord et dans la région Nord-Pas-de-Calais en 2012

	CC Solesmois		Surface moyenne par parcelle (ha)	Nord	NPDC
	Nombre de parcelles	Surface (ha)			
Agricole	12 102	10 342	0,85	0,81	0,86
Naturel	763	185	0,24	1,21	1,02
Urbanisé	13 712	831	0,06	0,07	0,07

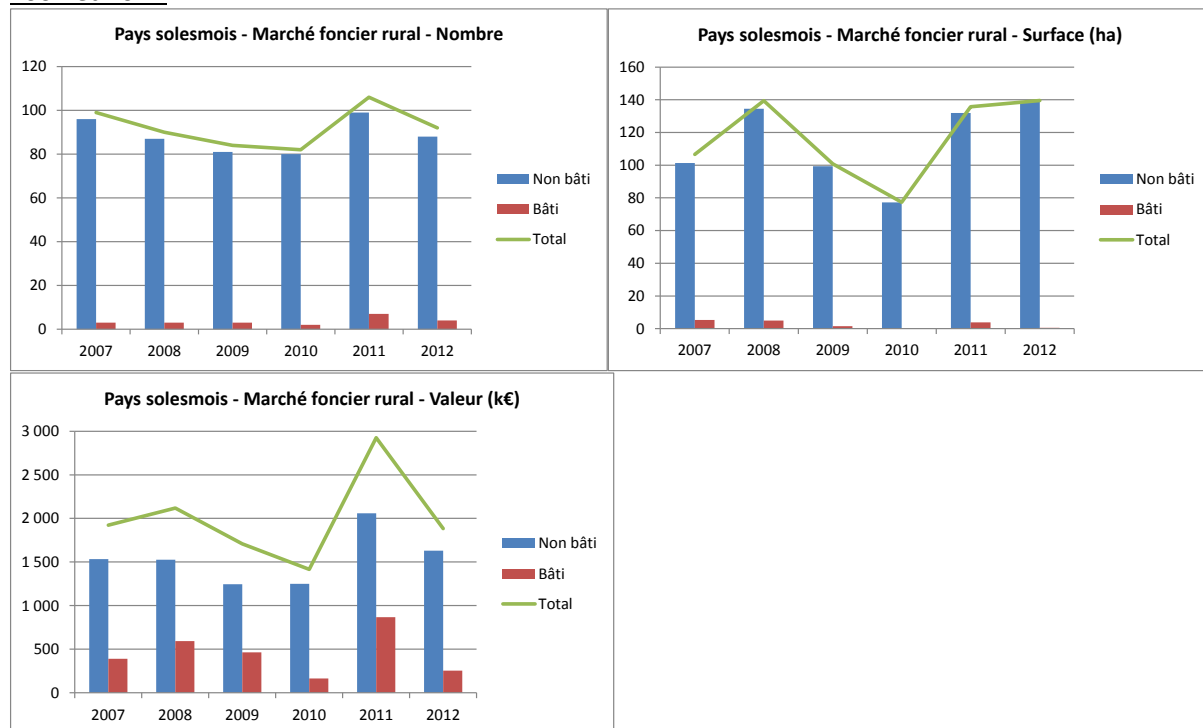
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

La taille moyenne des parcelles agricoles est de 0,85 ha, légèrement supérieure à la moyenne du département (+ 6 %). Les parcelles de surfaces naturelles sont de seulement 0,24 ha, soit 80 % plus petites que la moyenne départementale. Les parcelles de surfaces urbanisées (610 m²/ha) sont également plus réduites que la moyenne départementale (680 m²/ha).

3. Les volumes du marché foncier rural des 15 communes de la CC du Pays solesmois

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

> Evolution du marché foncier rural par type de biens des 15 communes de la CC du Pays solesmois 2007 et 2012



	Non bâti			Bâti			Total		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	96	101,3	1 532	3	5,3	391	99	106,6	1 923
2008	87	134,5	1 527	3	4,9	592	90	139,4	2 119
2009	81	99,4	1 245	3	1,5	463	84	100,9	1 708
2010	80	77,3	1 250	NS	NS	NS	82	77,3	1 415
2011	99	132,0	2 058	7	3,8	867	106	135,7	2 925
2012	88	139,1	1 629	4	0,5	254	92	139,6	1 883
Total 2007-2012	531	683,5	9 240	22	16,1	2 732	553	699,6	11 972
Moy. 2007-2012	89	113,9	1 540	4	2,7	455	92	116,6	1 995

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

Le nombre de transactions diminue de 26 % entre 2007 et 2010. Cette diminution se retrouve aussi en surface et en valeur, l'année 2010 constituant un point bas pour les trois variables. L'activité reprend vivement en 2011, avec une hausse de 29 % des transactions et de 76 % des surfaces. L'année 2012 reste à un niveau élevé en termes de surfaces, même si le nombre de transactions diminue, de même que la valeur des biens échangés.

La part des biens bâtis est extrêmement réduite : seulement 4 % des transactions comportent du bâti, en moyenne sur la période 2007-2012. Le chiffre est compris entre 2 % en 2010 et 7 % en 2011. Ces biens représentent toutefois près d'un quart de la valeur du marché.

> Evolution de la part des biens bâtis sur le marché foncier rural des 15 communes de la CC du Pays solesmois entre 2007 et 2012

	Nombre	Surface	Valeur
2007	3%	5%	20%
2008	3%	4%	28%
2009	4%	1%	27%
2010	NS	NS	NS
2011	7%	3%	30%
2012	4%	0%	13%
Moy. 2007-2012	4%	2%	23%

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 15 communes de la CC du Pays solesmois entre 2007 et 2012



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

> Evolution du marché foncier rural par sous-marché des 15 communes de la CC du Pays solesmois entre 2007 et 2012

	Agricole			Forêt			Loisirs		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	68	101,4	748	NS	NS	NS	6	0,7	10
2008	59	131,5	708	NS	NS	NS	9	1,5	27
2009	59	92,6	606	NS	NS	NS	8	2,1	109
2010	48	73,3	349	0	0,0	0	14	1,9	71
2011	63	108,3	421	3	14,2	84	6	1,5	23
2012	61	135,2	668	NS	NS	NS	5	0,4	9
Total 2007-2012	358	642,2	3 501	7	16,0	155	48	8,1	249
Moy. 2007-2012	60	107,0	583	1	2,7	26	8	1,4	41
	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	24	4,5	1 164	99	106,6	1 923
2008	0	0,0	0	21	5,2	1 365	90	139,4	2 119
2009	NS	NS	NS	14	5,2	663	84	100,9	1 708
2010	NS	NS	NS	18	2,1	830	82	77,3	1 415
2011	6	2,4	857	28	9,4	1 539	106	135,7	2 925
2012	3	0,4	220	22	3,3	984	92	139,6	1 883
Total 2007-2012	13	3,6	1 522	127	29,6	6 545	553	699,6	11 972
Moy. 2007-2012	2	0,6	254	21	4,9	1 091	92	116,6	1 995

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

L'analyse du marché foncier rural par sous-marché permet de relever les points suivants :

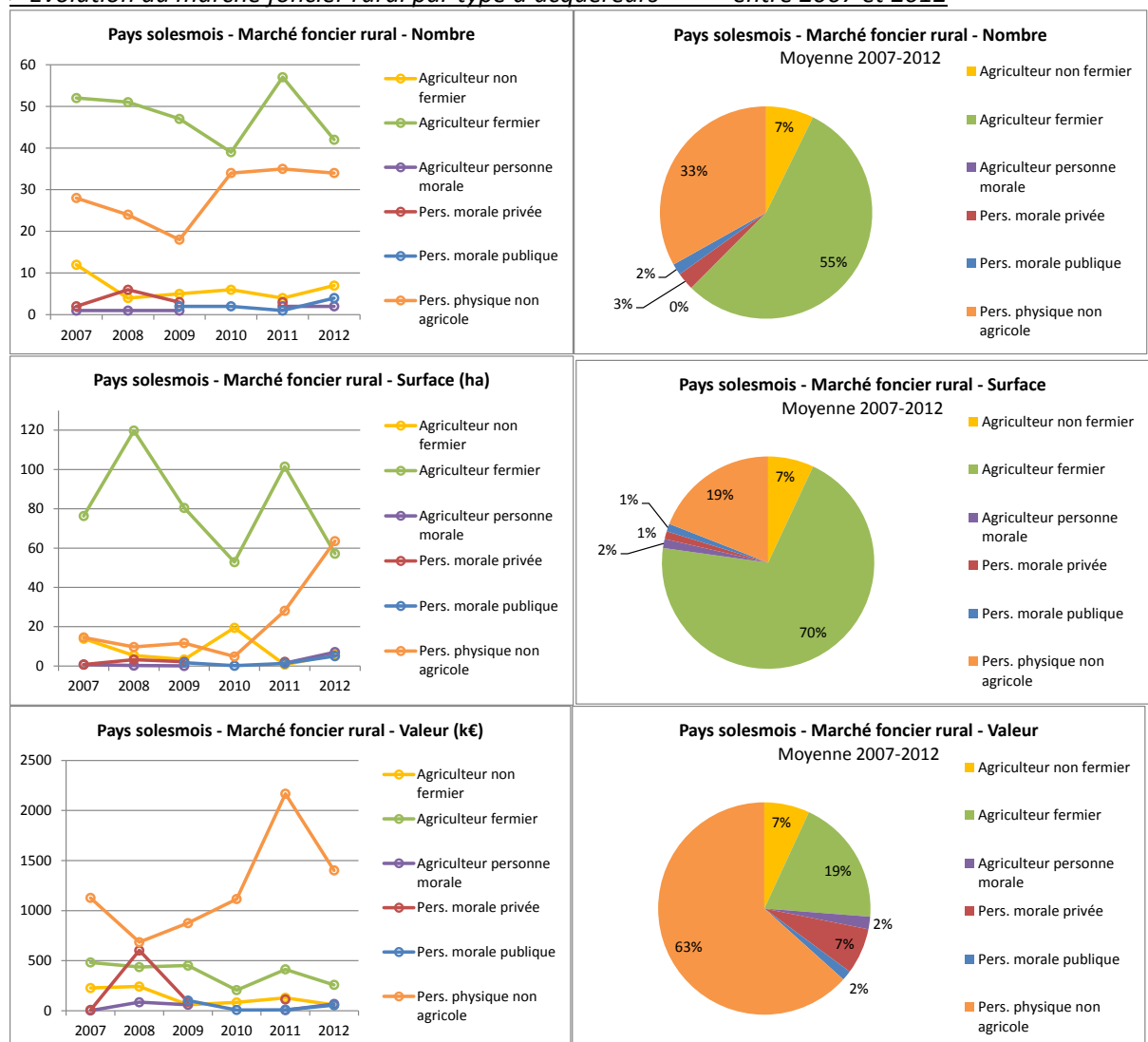
- reflet de la forte part de surfaces agricoles sur le territoire du Pays solesmois, le **marché agricole** y est majoritaire : il compte pour deux tiers des transactions et 92 % des surfaces échangées. La part en valeur, plus réduite, est de 29 %,
- le **marché des forêts** est quasi inexistant, traduisant la très faible couverture en surfaces naturelles et boisées du territoire,
- le **marché des espaces de loisirs non bâtis** représente près d'une transaction sur dix (9 %), mais seulement 1 % de la surface totale et 2 % de la valeur,
- les **maisons à la campagne** ne représentent qu'2 % des transactions du territoire, mais tout de même 13 % de la valeur,
- le **marché de l'urbanisation** représente près d'un quart des transactions pour seulement 4 % des surfaces. Le lot moyen est en effet de taille réduite : seulement 2 330 m².

En termes d'évolution entre 2007 et 2012, quelques points à retenir :

- le **marché agricole** est en diminution entre 2007 et 2010 (à l'exception d'une hausse de surfaces vendues en 2008), avant de repartir à la hausse en 2011 et 2012,
- le **marché de l'urbanisation** se réduit en 2009, après l'éclatement de la crise économique, avant de repartir en 2010 et surtout en 2011. L'année 2012 présente une nouvelle baisse.

3.3. Le marché foncier rural par type d'acquéreurs

> Evolution du marché foncier rural par type d'acquéreurs 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	12	13,9	228	52	76,3	482	NS	NS	NS
2008	4	5,4	243	51	119,7	437	NS	NS	NS
2009	5	3,3	60	47	80,5	452	NS	NS	NS
2010	6	19,4	84	39	52,9	206	0	0,0	0
2011	4	0,7	130	57	101,4	413	NS	NS	NS
2012	7	5,8	58	42	57,2	258	NS	NS	NS
Total 2007-2012	38	48,5	802	288	488,0	2 249	7	9,6	222
Moy. 2007-2012	6	8,1	134	48	81,3	375	1	1,6	37
	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	0	0,0	0	28	14,5	1 127
2008	6	3,2	603	0	0,0	0	24	9,7	685
2009	3	2,2	90	NS	NS	NS	18	11,6	875
2010	0	0,0	0	NS	NS	NS	34	4,8	1 116
2011	3	2,1	113	NS	NS	NS	35	28,1	2 167
2012	0	0,0	0	4	5,0	55	34	63,6	1 401
Total 2007-2012	14	8,3	814	9	8,2	176	173	132,4	7 371
Moy. 2007-2012	2	1,4	136	2	1,4	29	29	22,1	1 229

	Total (hors non déclaré)		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	95	106,2	1 846
2008	86	138,3	2 052
2009	76	99,3	1 639
2010	81	77,3	1 414
2011	102	135,1	2 840
2012	89	138,7	1 841
Total 2007-2012	529	694,9	11 633
Moy. 2007-2012	88	115,8	1 939

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

En moyenne sur la période 2007-2012, quelques points à retenir des différentes catégories d'acquéreurs :

- signe là encore de la prédominance des surfaces agricoles sur le territoire du Pays solesmois, les **agriculteurs** (non-fermiers, fermiers et personnes morales réunis) réalisent près de deux tiers des acquisitions (62 %) pour 79 % des surfaces. Leur part en valeur est plus réduite (28 %) du fait notamment d'une très faible part de biens bâtis dans leurs acquisitions (voir plus bas). Par ailleurs, les agriculteurs personnes morales représentent une très faible part des acquéreurs agricoles,
- les **particuliers** (personnes physiques non agricoles) sont les deuxièmes acquéreurs en termes de nombre (un tiers des acquisitions) mais les premiers en termes de valeur (deux tiers du total). Cela s'explique par le fait que 55 % de leurs acquisitions correspondent à des biens destinés à l'urbanisation et 22 % à des maisons à la campagne,
- les **personnes morales privées** sont très peu présentes sur le marché foncier rural du territoire : 3 % des acquisitions pour 1 % des surfaces et 7 % de la valeur ; la part en valeur est plus élevée du fait d'une forte part de biens bâtis (voir plus bas),
- le **secteur public** est encore moins présent, avec des parts inférieures à 2 %.

En termes d'évolution entre 2007 et 2012, il faut noter :

- une diminution des acquisitions par les **agriculteurs fermiers** en place entre 2007 et 2010, suivie par un rebond en 2011 et une nouvelle baisse en 2012. Cette évolution est similaire à celle du marché agricole, les fermiers étant les acquéreurs majoritaires sur ce segment (80 % des acquisitions sur le marché agricole sont le fait des fermiers en place),
- l'effet de la crise économique semble être de courte durée sur les **personnes physiques non agricoles**, qui connaissent certes une baisse d'activité entre 2007 et 2009, mais qui est tout de suite effacée en 2010, les années 2011 et 2012 restant au même niveau en termes de nombre d'acquisitions.

> Part des biens bâtis dans les acquisitions par type d'acquéreurs dans les 15 communes de la CC du Pays solesmois

Moyenne 2007-2012

	Nombre	Surface	Valeur
Agriculteurs	2%	2%	26%
Personne morale privée	7%	7%	44%
Personne morale publique	11%	16%	6%
Personne physique non agricole	7%	3%	20%

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

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

La part des biens comportant du bâti est très faible pour les **agriculteurs**. Ces acquisitions, classées pour leur totalité dans le marché agricole, correspondent à des bâtiments d'exploitation.

Les acquisitions de biens bâtis de la part des **particuliers** correspondent à des maisons à la campagne.

3.4. Le marché foncier agricole

3.4.1. Ouverture du marché foncier agricole

> Ouverture du marché foncier agricole dans les 15 communes de la CC du Pays solesmois

Moyenne 2007-2012

	Surface marché agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Recensement agricole (SSP)		Cadastre (DGFiP)	
		SAU 2010 (ha)	Rapport	Surface agricole* 2012 (ha)	Rapport
CC Solesmois	107,0	9 150	1,2%	10 342	1,0%
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

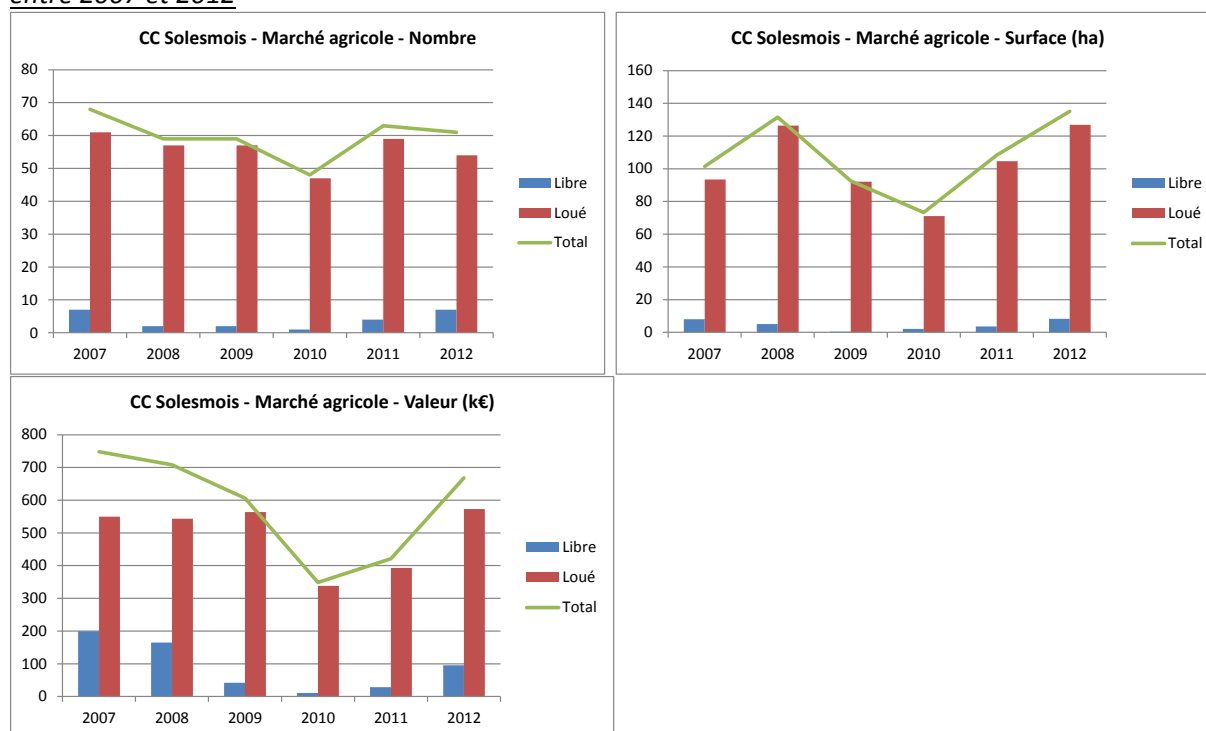
L'ouverture du marché foncier agricole correspond au rapport entre la surface du sous-marché agricole (c'est-à-dire les surfaces agricoles vendues pour un usage agricole uniquement, hors sous-marchés des espaces de loisirs non bâtis, des maisons à la campagne ou de l'urbanisation) et la surface agricole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

Par rapport à la SAU (surface agricole des exploitations dont le siège se trouve sur le territoire), l'ouverture du marché agricole est de 1,2 % en moyenne sur la période 2007-2012, un chiffre un tiers plus élevé que la moyenne du département (0,9 %), ce qui traduit la forte activité des échanges de biens agricoles à destination de l'agriculture sur le territoire de la CC du Pays solesmois. En moyenne, 107 ha de terres agricoles sont ainsi mis en vente chaque année.

Par rapport à la surface agricole « réelle » du territoire selon le cadastre, l'ouverture est plus faible (1,0 %), mais reste supérieure à la moyenne du département (0,8 %).

3.4.2. Situation locative des biens

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué dans les 15 communes de la CC du Pays solesmois 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

Le marché foncier agricole enregistre une fermeture entre 2007 et 2010 : - 29 % en nombre et - 53 % en valeur. En termes de surface, l'année 2008 est encore à la hausse, mais la baisse est de 44 % entre 2008 et 2010. Le marché repart en 2011, et progresse encore en 2012 en termes de surface et de valeur, même si le nombre de transactions diminue à nouveau. Les surfaces échangées en 2012 (135 ha) sont même légèrement supérieures au niveau de 2008.

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué dans les 15 communes de la CC du Pays solesmois entre 2007 et 2012

	Libre			Loué			Total		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	7	8,0	199	61	93,4	549	68	101,4	748
2008	NS	NS	NS	57	126,4	543	59	131,5	708
2009	NS	NS	NS	57	92,1	564	59	92,6	606
2010	NS	NS	NS	47	71,1	338	NS	NS	NS
2011	4	3,6	29	59	104,7	393	63	108,3	421
2012	7	8,2	95	54	126,9	573	61	135,2	668
Total 2007-2012	23	27,6	541	335	614,7	2 960	358	642,2	3 501
Moy. 2007-2012	4	4,6	90	56	102,4	493	60	107,0	583

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

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

> Evolution de la part des biens loués sur le marché foncier agricole dans les 15 communes de la CC du Pays solesmois entre 2007 et 2012

	Nombre	Surface	Valeur
2007	90%	92%	73%
2008	NS	NS	NS
2009	NS	NS	NS
2010	NS	NS	NS
2011	94%	97%	93%
2012	89%	94%	86%
Moy. 2007-2012	94%	96%	85%

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

Les biens loués constituent, chaque année, plus de 90 % des ventes et des surfaces.

3.4.3. Indicateur de concentration de la propriété

> Rapport entre la surface du lot moyen agricole et la surface moyenne des exploitations des 15 communes de la CC du Pays solesmois

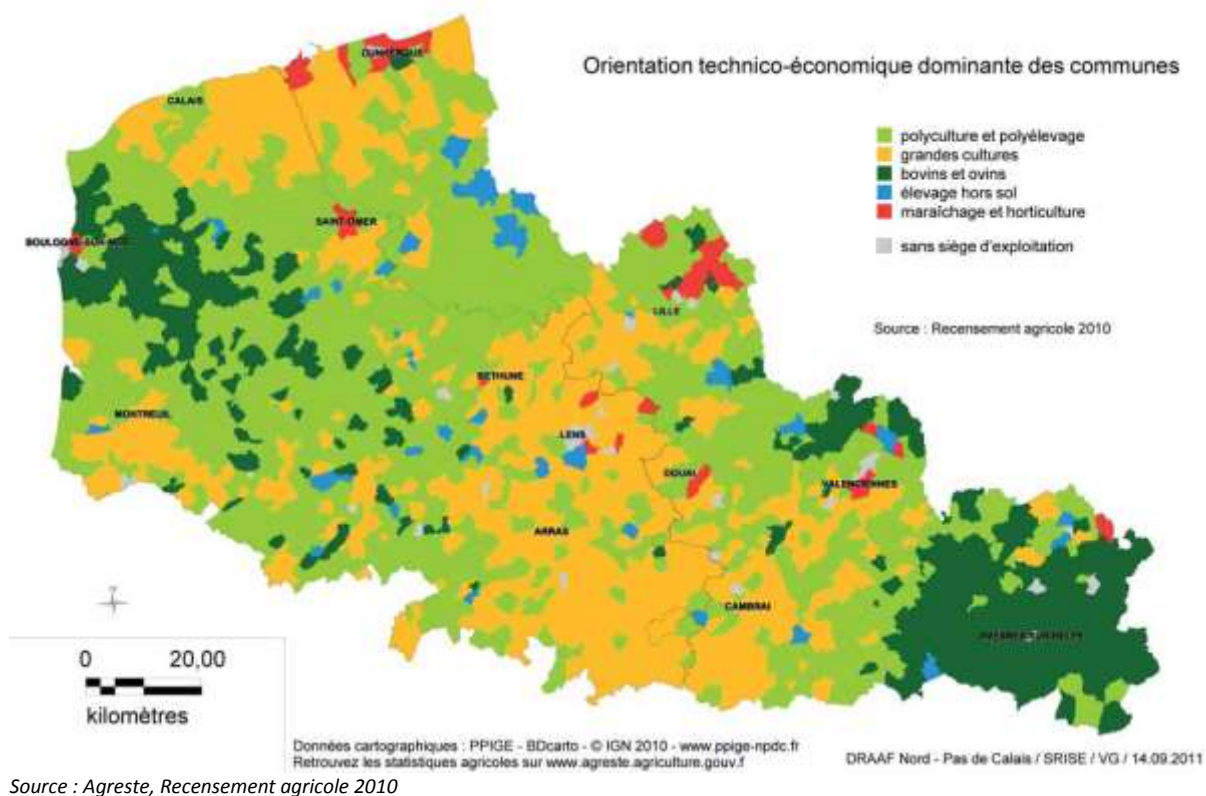
	Surface moyenne lot agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Surface moyenne des exploitations (2010) (ha)	Rapport
CC Solesmois	1,79	73,79	2,4%
Nord	2,13	52,71	4,0%

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

Le lot moyen agricole mis en vente est d'une superficie de 1,79 ha. Cela représente 2,4 % de la superficie moyenne des exploitations du territoire du Pays solesmois. Ce chiffre est particulièrement bas, et est inférieur à la moyenne départementale (4 %).

4. Le prix des terres agricoles dans 15 communes de la CC du Pays solesmois

4.1. Orientation technico-économique majoritaire



Les communes du Pays solesmois sont orientées :

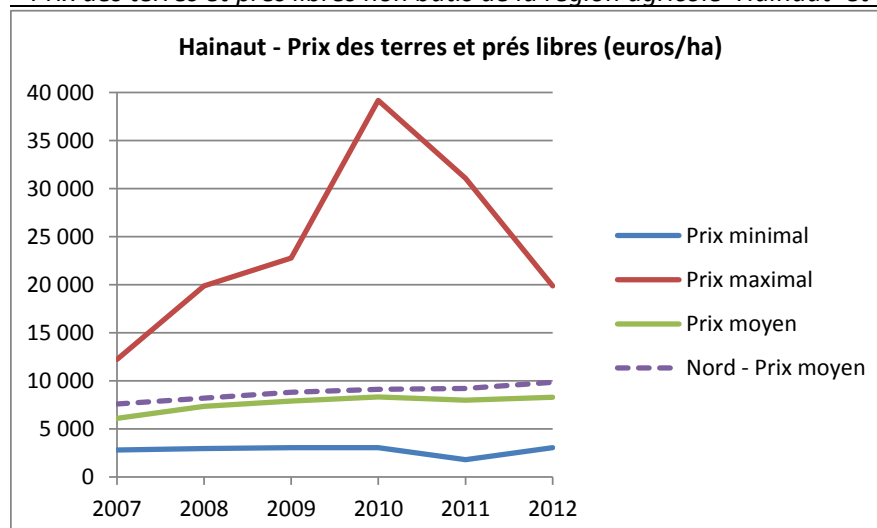
- en *cultures générales et autres grandes cultures* : Bermerain, Haussy, Saint-Python, Vertain,
- en *polyculture et polyélevage* : Escarmain, Montrécourt, Romeries, Saint-Martin-sur-Écaillon, Saulzior, Solesmes, Sommaing, Vendegies-sur-Écaillon et Viesly,
- seules deux communes, situées sur la frange est du territoire de la communauté de commune, sont orientées majoritairement vers l'élevage : Beaurain, en *bovins mixtes*, et Capelle, en *autres herbivores*.

4.2. Prix des terres et prés libres

4.2.1. Prix de la région agricole du Hainaut

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartiennent les 15 communes de la CC du Pays solesmois, à savoir le Hainaut, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

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



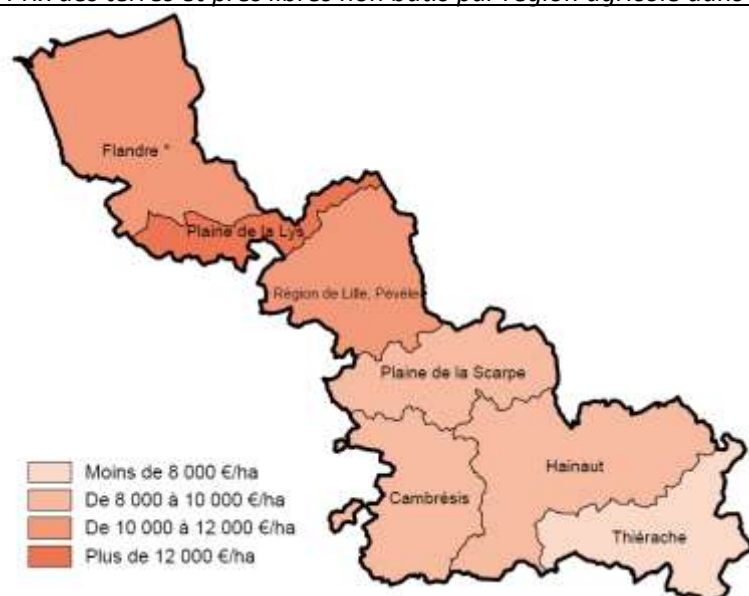
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Hainaut	Prix minimal	2 810	2 950	3 050	3 050	1 800	3 050	-
	Prix maximal	12 230	19 880	22 800	39 200	31 070	19 900	-
	Prix moyen	6 110	7 360	7 910	8 330	8 000	8 310	36%
Nord	Prix moyen	7 600	8 200	8 810	9 120	9 210	9 850	30%

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

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

Dans un territoire orienté à la fois vers l'élevage et les grandes cultures, le prix moyen des terres et prés libres du Hainaut est inférieur au prix moyen du département. Il enregistre une progression de 36 % sur la période 2007-2012, un rythme légèrement supérieur à la progression départementale. En 2012, le prix moyen du Hainaut est inférieur de 16 % au prix moyen départemental, contre 20 % 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 des 15 communes de la CC du Pays solesmois

Ce tableau présente le prix minimal et maximal des transactions de terres et prés libres enregistrés sur les 15 communes de la CC du Pays solesmois.

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

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

		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Communes CC Solesmois	Prix minimal	3 800	NS	NS	NS	NS	NS
	Prix maximal	8 850	NS	NS	NS	NS	NS

Unité : Euros/ha. Prix minimal et maximal : valeur annuelle.
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

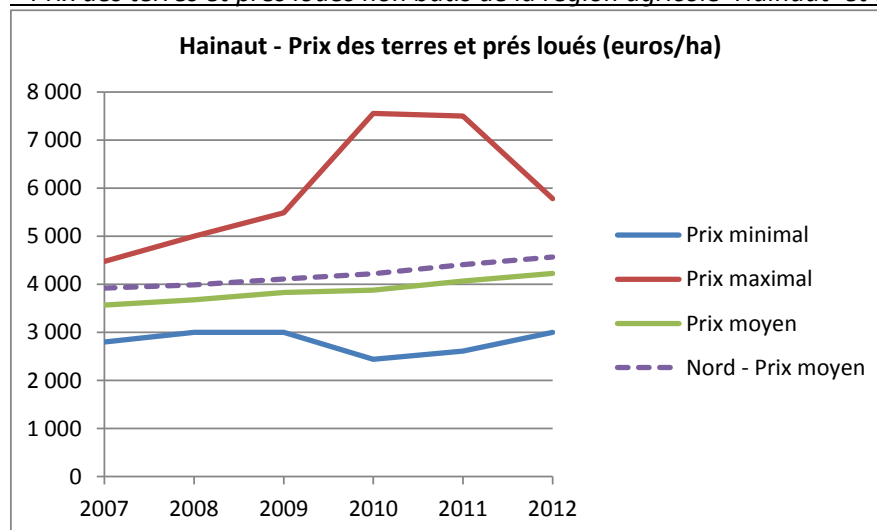
Seule l'année 2007 a pu être renseignée. La gamme de prix est cohérente avec la gamme départementale.

4.3. Prix des terres et prés loués

4.3.1. Prix de la région agricole du Hainaut

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartiennent les 15 communes de la CC du Pays solesmois, à savoir le Hainaut, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

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

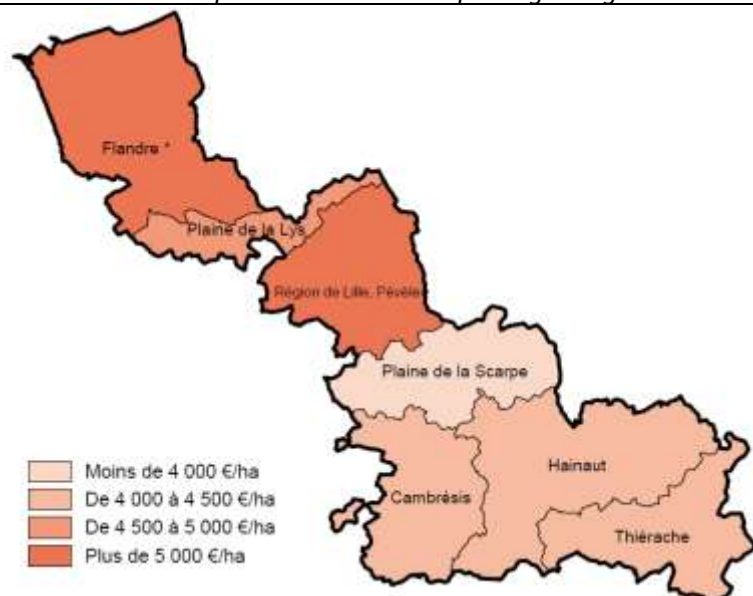


		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Hainaut	Prix minimal	2 800	3 000	3 000	2 440	2 610	3 000	-
	Prix maximal	4 480	5 000	5 490	7 560	7 500	5 780	-
	Prix moyen	3 570	3 680	3 830	3 880	4 070	4 230	18%
Nord	Prix moyen	3 920	3 990	4 110	4 220	4 410	4 570	17%

Unité : Euros/ha. Prix moyen : moyenne triennale. Prix minimal et maximal : valeur annuelle.
Source : Safer Flandres-Artois – SSP – Terres d'Europe-Scafr

L'évolution du prix moyen des terres louées est similaire à celle du prix moyen départemental.

> 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 15 communes de la CC du Pays solesmois

Ce tableau présente le prix minimal et maximal des transactions de terres et prés loués enregistrés sur les 15 communes de la CC du Pays solesmois.

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 CC Solesmois	Prix minimal	2 990	3 000	2 770	3 000	3 470	3 000
	Prix maximal	4 630	4 000	4 500	5 000	4 200	5 360

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

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

La gamme de prix minimal-maximal est cohérente avec les valeurs départementales pour l'ensemble de la période 2007-2012.

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

Seules cinq communes enregistrent des transactions répondant aux critères d'un marché perturbateur (cf. définition dans la partie *Méthodologie*). Pour les dix autres communes, aucune transaction n'est enregistrée entre 2007 et 2012.

> Evolution de l'IPMA par commune entre 2007 et 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Escarmain	138	-	-	-	-	-
Saint-Martin-sur-Ecaillon	-	-	-	187	212	179
Saulzoir	78	87	-	-	-	-
Solesmes	13	15	16	-	-	-
Vendegies-sur-Ecaillon	110	124	138	-	-	-

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

Pour la commune de Solesmes, l'IPMA est inférieur à la moyenne départementale (c'est-à-dire inférieur à 100). Le marché perturbateur existe, mais reste donc très limité au regard de la situation départementale. La situation est proche pour la commune de Saulzoir, où l'IPMA est inférieur à 100, bien qu'à un niveau supérieur à celui de Solesmes.

Pour les communes d'Escarmain, de Saint-Martin-sur-Ecaillon ou de Vendegies-sur-Ecaillon, le niveau de l'IPMA est légèrement supérieur à la moyenne départemental, mais reste à des niveaux très proches de cette moyenne.