

Réalisation d'une étude d'impact agricole sur le secteur de la base aérienne 217

Comité technique du 27 mars 2009



SOMMAIRE

- I) Identification et caractérisation des exploitations agricoles
- II) Analyse du marché foncier rural – premiers éléments
- III) Conclusion



Identification et caractérisation des exploitations agricoles



Localisation des exploitations enquêtées au sein du périmètre d'étude

→ Identification intervenue sur 2 176 ha (2 666 ha avec l'INRA)

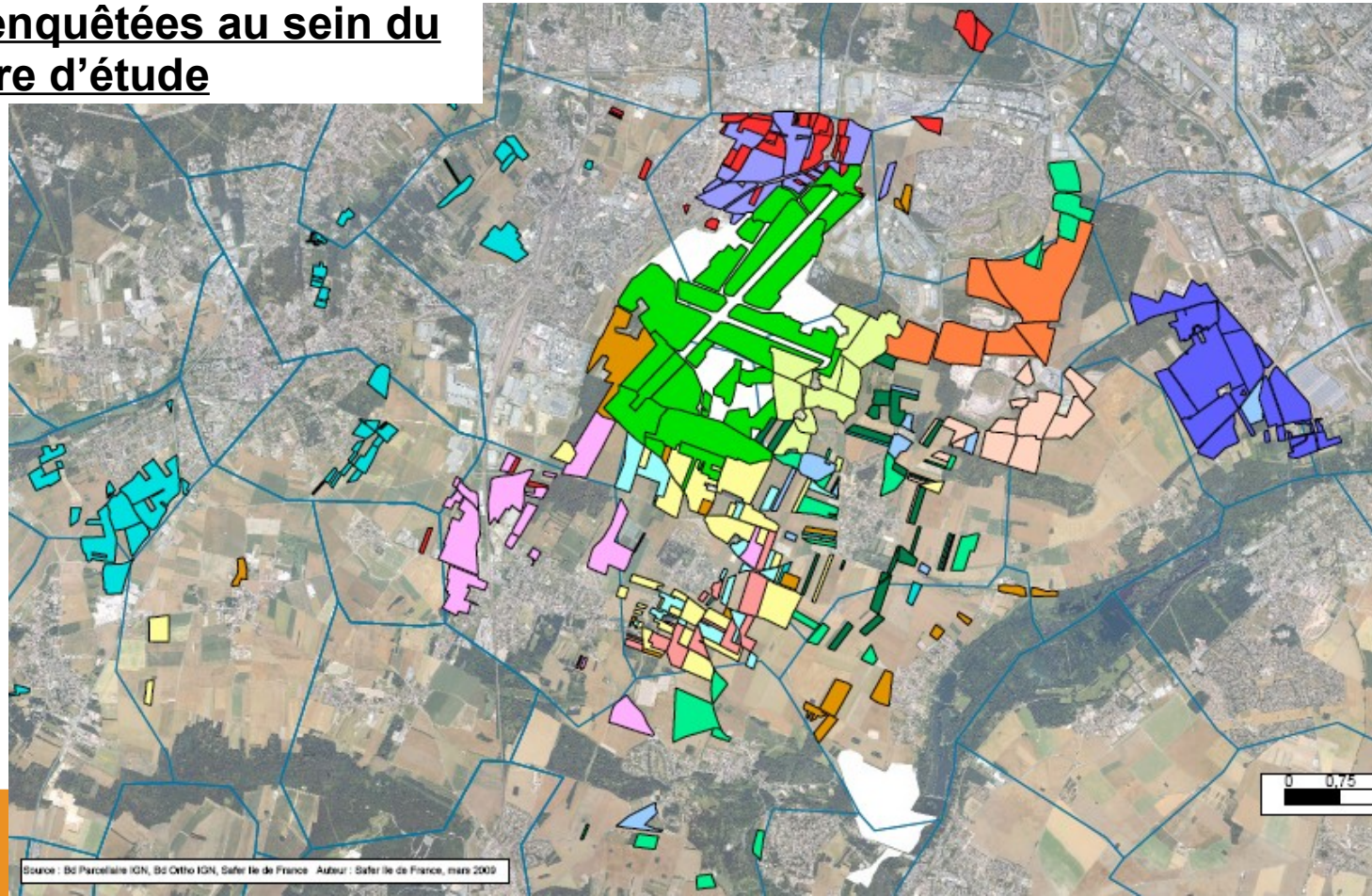
→ Tous les exploitants n'ont pu être rencontrés

→ 18 exploitants rencontrés sur les communes de:

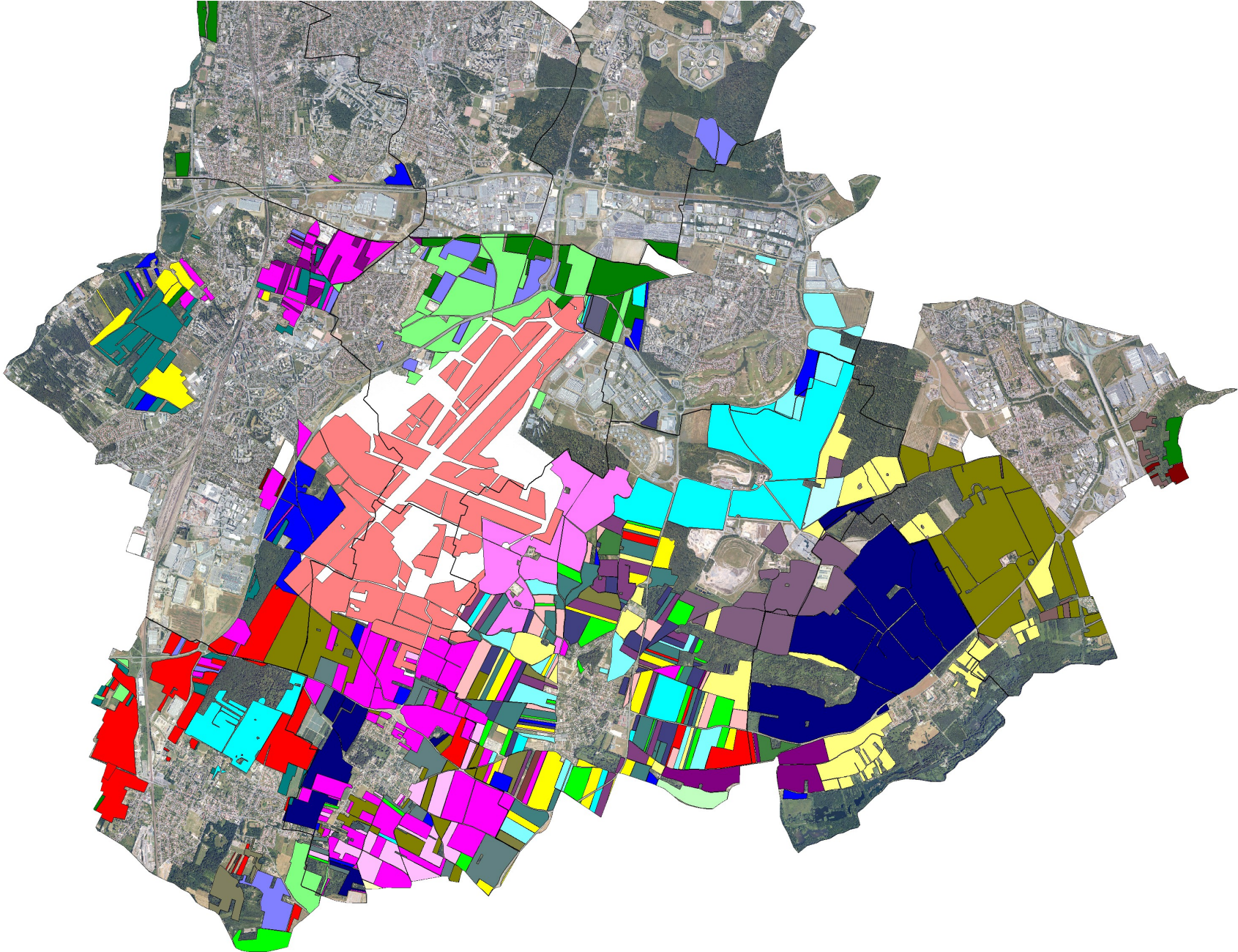
➤ Brétigny-sur-Orge,
➤ Leudeville,
➤ Lisses,

➤ Marolles-en-Hurepoix,
➤ Le Plessis Pâté,
➤ Vert-le-Grand.

Les exploitations enquêtées au sein du périmètre d'étude



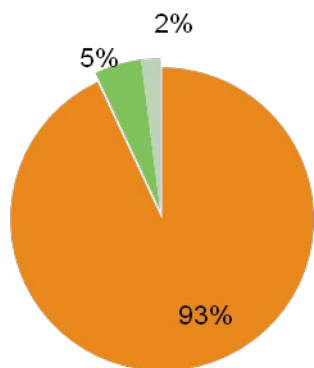
Localisation des exploitations du périmètre d'étude



Les exploitations du périmètre

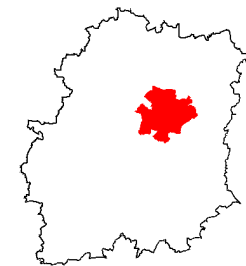
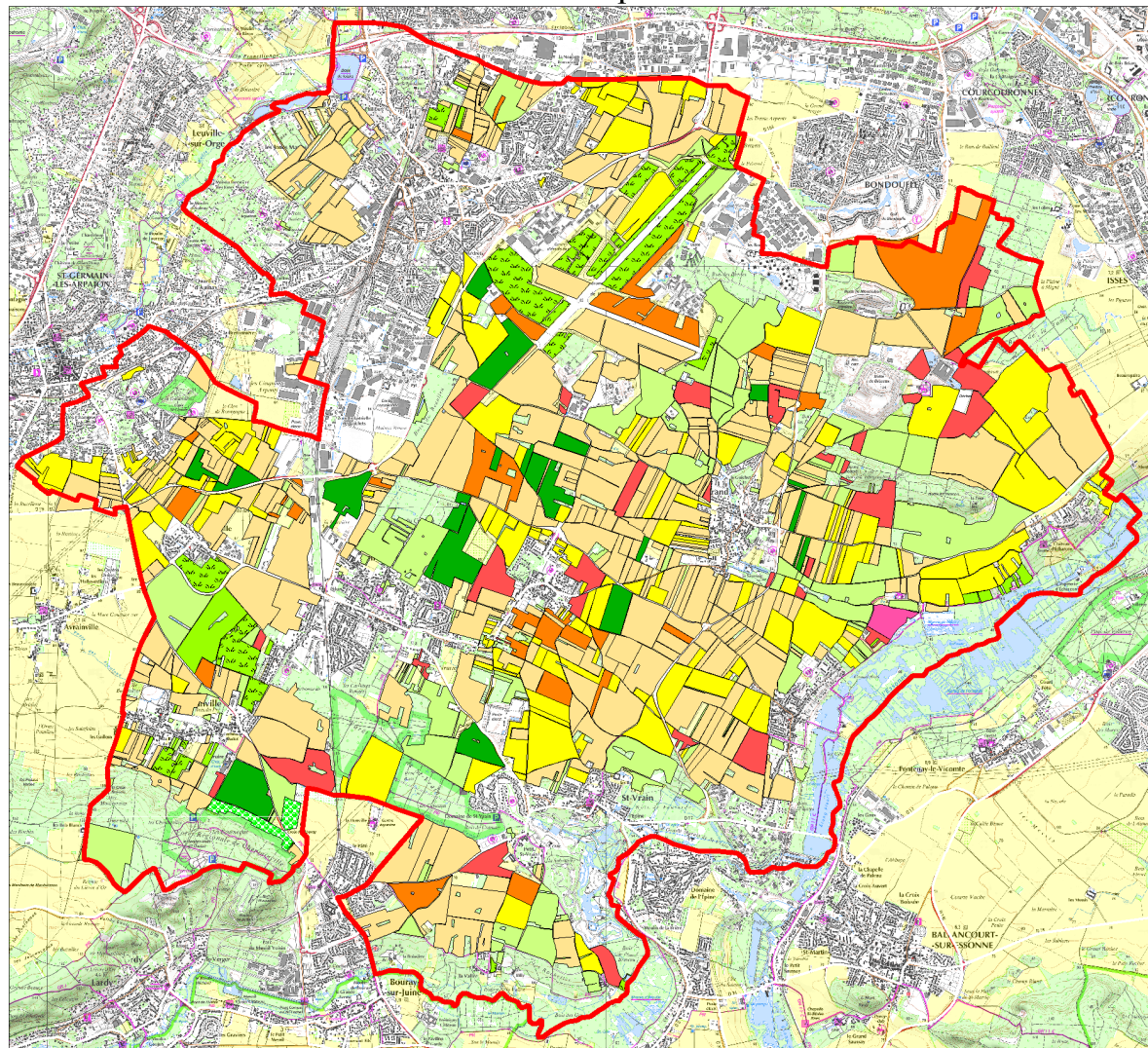
- 13 exploitations céréalières
- 1 exploitation polyculture/élevage (INRA)
- 1 exploitation céréales/volailles
- 1 exploitation maraîchère
- 1 pépiniériste
- 1 floriculteur

Types de culture
(en % de la SAU)



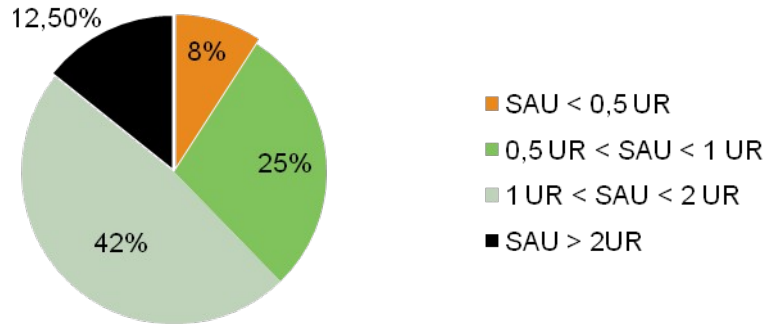
- Grandes cultures
- Surfaces Toujours en Herbe
- Maraîchage, pépinières

Cultures en place - Plateau de Vert-le-Grand



Km

La taille des exploitations

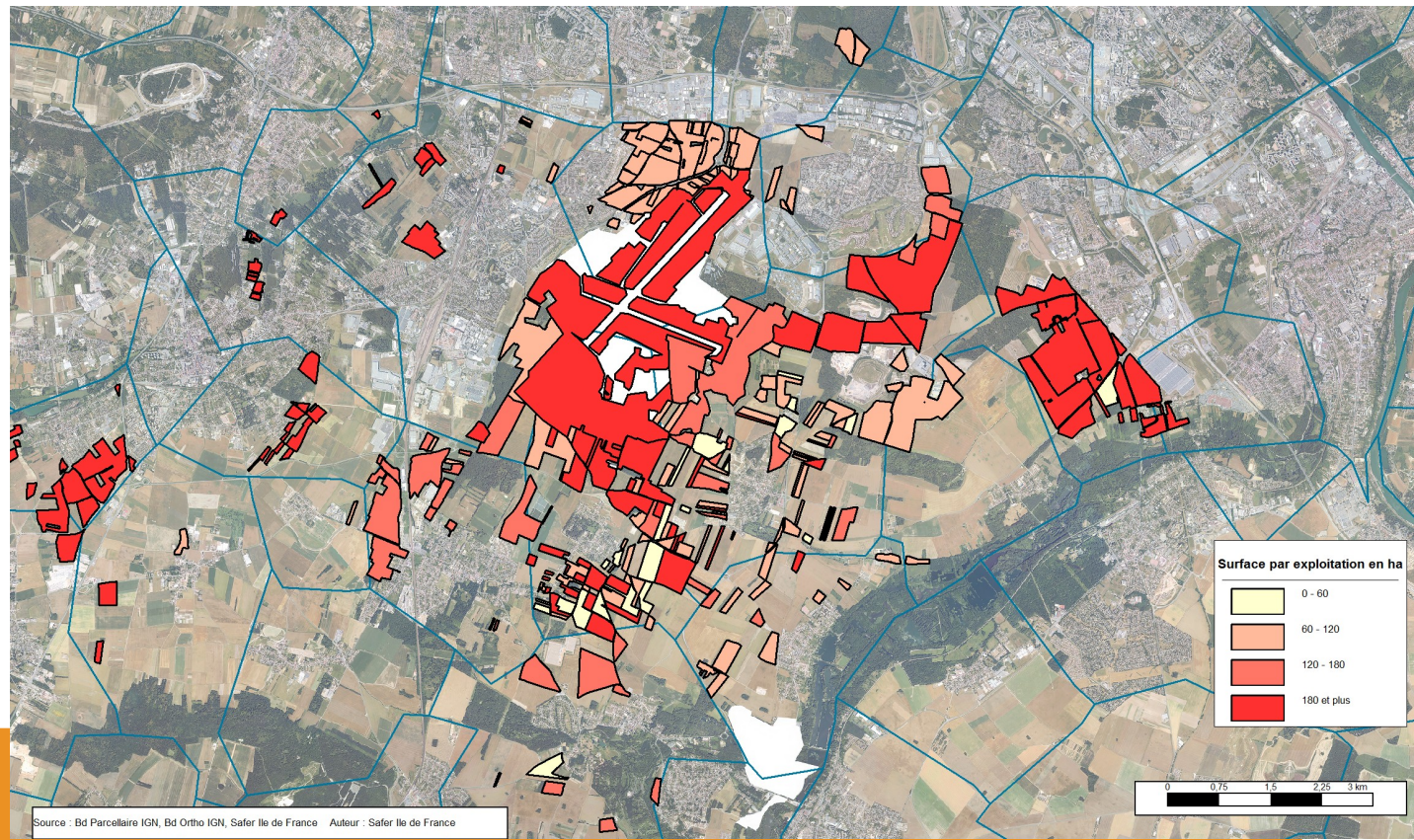


Répartition de la Surface Agricole Utile par exploitation

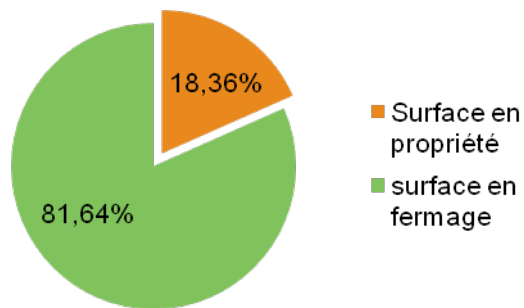
Surface moyenne des exploitations:

- Dans le périmètre d'étude:
Ensemble des exploitations: 136ha
Avec l'INRA : 156 ha
Exploitations céréalières seules: 154ha
- Moyenne Ile-de-France (grandes cultures):
153 ha (Agreste 2006)
- Moyenne France (grandes cultures): 116ha

L'Unité de Référence (U.R.) correspond à la surface « qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation compte tenu de la nature des cultures et des ateliers de production hors-sol, ainsi que d'autres activités agricoles ». En Essonne = 120ha.



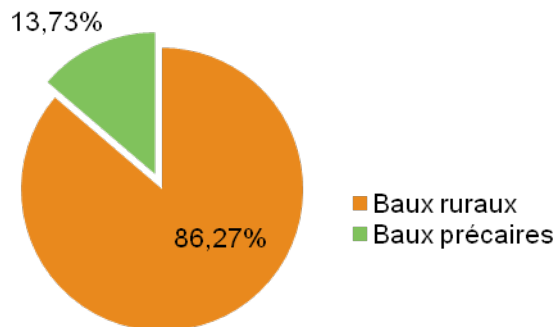
Le foncier agricole



Répartition Propriété-exploitation / Fermage

Une répartition propriété / fermage conforme aux moyennes nationales et régionales:

- Moyenne nationale (Agreste 2007) :
 - Propriété exploitation : 22,9%
 - Fermage : 77,1%
- Moyenne régionale (Agreste 2007) :
 - Propriété exploitation : 15,7%
 - Fermage : 84,3%



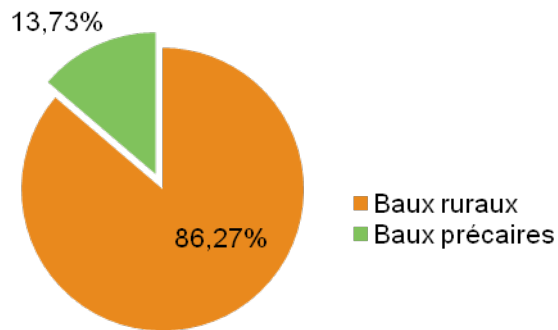
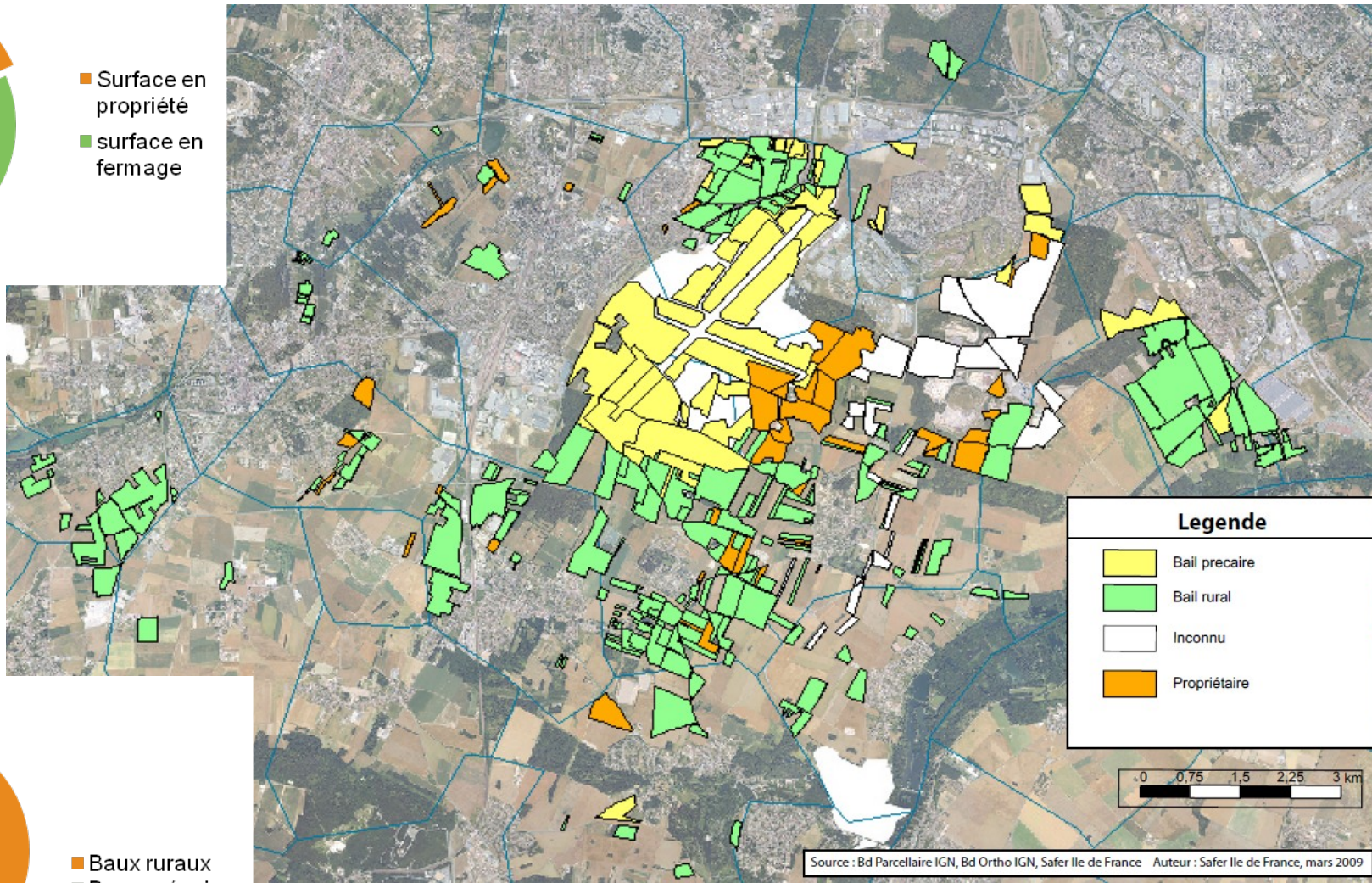
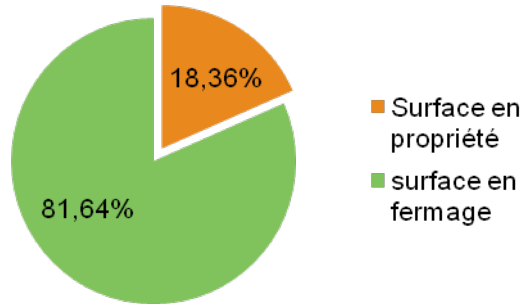
Répartition Baux ruraux / Baux précaires

Des baux précaires concentrés sur quelques exploitations

(78% de ces surfaces mises en valeur par seulement 4 exploitations)



Les différents modes de faire valoir au sein du périmètre



Les atouts de l'agriculture au sein du périmètre d'étude

- Des partenaires présents (coopérative, machinisme...)

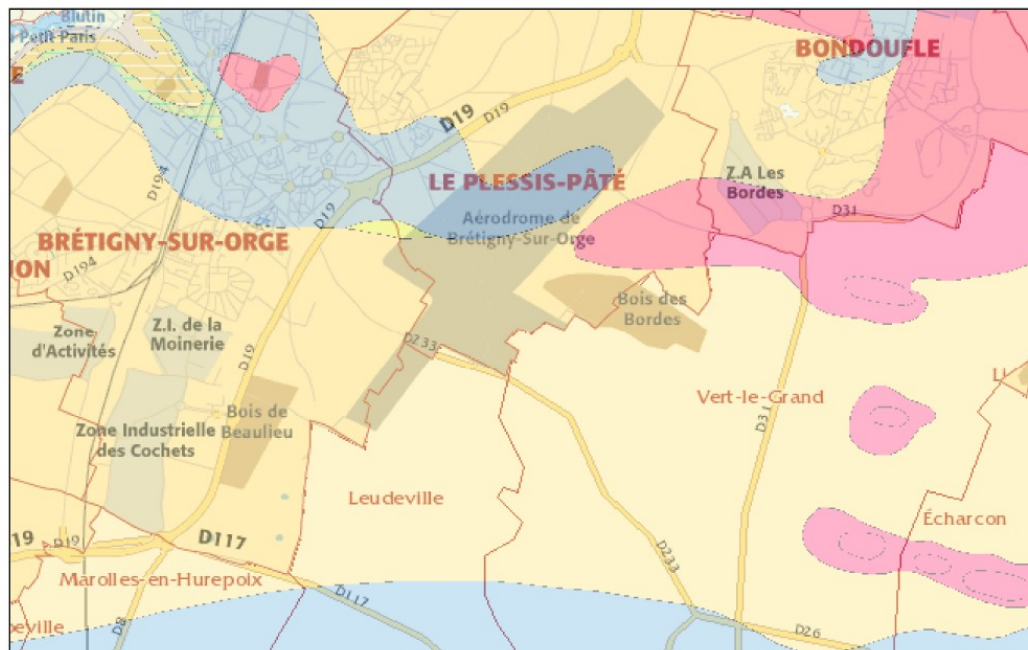


Carte de localisation des partenaires



➤ Des sols de qualité

InfoTerre™



2 km

©IGN 2005, ©GEOSIGNAL, ©TELEATLAS

Titre : Carte géologique 1/50 000 vecteur harmonisée

Propriétaire : Non renseigné

Description : Non renseignée

Légende :

▼Projet : Ile de France

- Colluvions de versant et de fonds de vallons.
- Calcaire de Champigny et calcaire de Saint Ouen indifférenciés. Champigny (Val de Marne).
- Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement.
- Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil.
- Grès de Fontainebleau en place ou remaniés (grésification quaternaire de sables stampiens dunaires).
- Sables de Fontainebleau, accessoirement grès en place ou peu remanié (versant).
- Formation détritique des plateaux : Sables de Lozère, Sables de Sologne (Méréville).
- Calcaire de Brie Stampien et meulères plio-quaternaire indifférenciées.
- Argile verte, glaises à Cyrènes et/ou Marnes vertes et blanches (Argile verte de Romainville).
- Limon des plateaux.
- Alluvions anciennes (basse terrasse de 0-10 m) : Sables et graviers. Colluvions, alluvions et apports éoliens.
- Réseau Hydrologique, étangs, lacs, gravières inondées



Les difficultés rencontrées par les exploitants

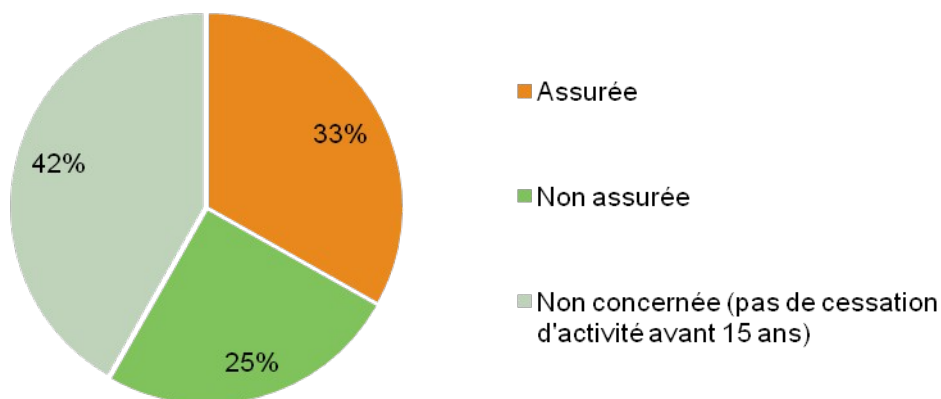


- ✓ Les conditions de circulation (traversées des bourgs)
- ✓ La cohabitation avec les urbains et les rurbains (dépôts sauvages, dégradations...)

L'avenir des exploitations



La succession à la tête des exploitations



NB : Les 25% d'exploitation n'ayant pas de repreneur ne représentent que 15% de la SAU

Les attentes des chefs d'exploitation quant au devenir de la base aérienne



- ✓ Des exploitants désireux que l'agriculture soit prise en considération dans le devenir de la base aérienne
- ✓ Des exploitants attachés à leur activité



L'analyse du marché foncier rural



Objectifs:

- Analyser les tendances
- Localiser les zones de forte pression foncière en prenant en considération:
 - Le prix de vente des biens agricoles ou naturels
 - La profession des acquéreurs
 - Les motifs des acquisitions (loisirs,...)

Moyens:

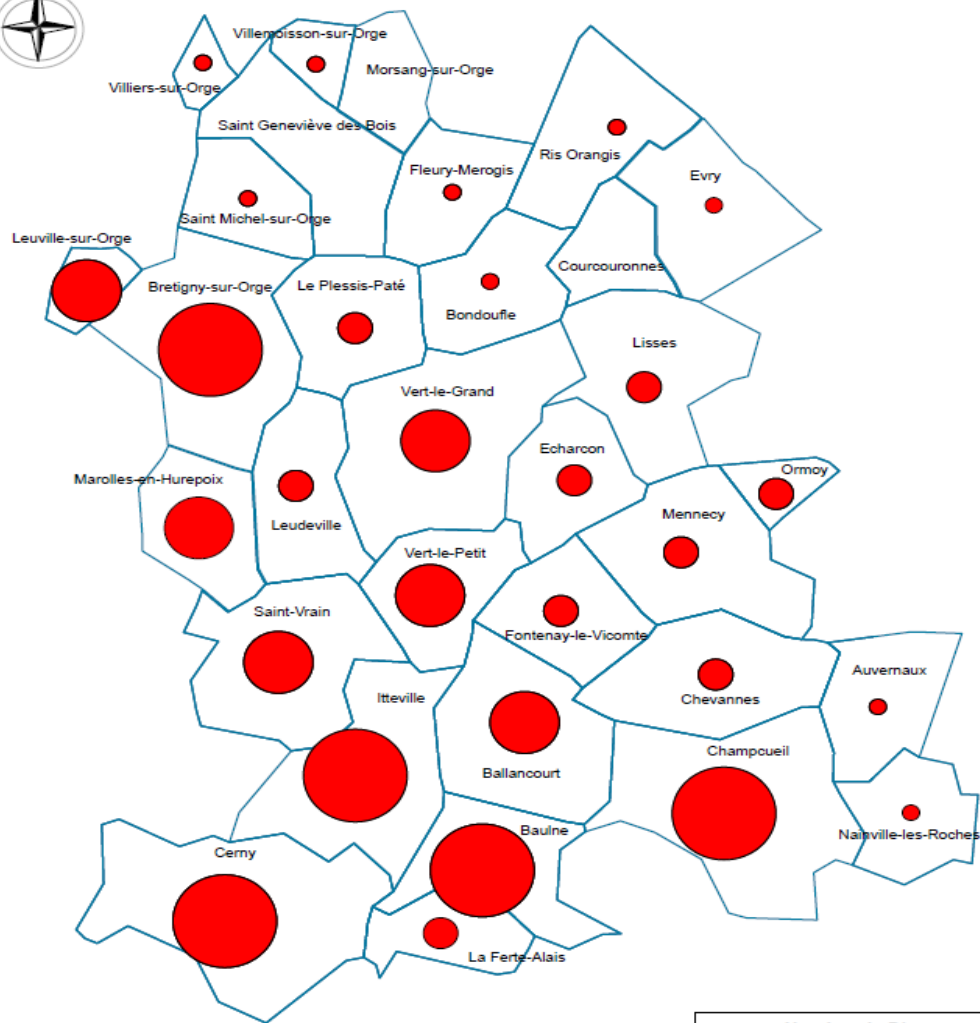
- Déclaration d'Intention d'Aliéner

Période:

- Ventes analysées depuis 2000 (664 ventes)

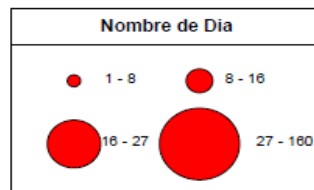


Déclarations d'Intention d'Aliéner



Commune	Surface totale des DIA concernant des biens non bâti (en ha)
RIS ORANGIS	0,00
VILLEMOSISON SUR ORGE	0,33
VILLIERS SUR ORGE	0,68
ORMOY	1,29
SAINT MICHEL SUR ORGE	1,33
NAINVILLE LES ROCHES	3,23
FONTENAY LE VICOMTE	3,28
LEUVILLE SUR ORGE	4,97
LEUDEVILLE	9,18
LISSES	10,31
LA FERTE ALAIS	12,63
SAINT VRAIN	15,57
AUVERNAUX	22,84
FLEURY MEROGIS	25,08
VERT-LE-PETIT	27,36
BALLANCOURT SUR ESSONNE	32,63
VERT LE GRAND	40,61
LE PLESSIS PATE	43,93
CHEVANNES	48,25
BRETIGNY SUR ORGE	50,76
BONDOUFLE	51,19
MAROLLES EN HUREPOIX	66,04
MENNECY	66,96
ITTEVILLE	85,89
CERNY	107,16
ECHARCON	129,60
BAULNE	212,65
CHAMPCUEIL	319,79

0 1,5 3 4,5 6 km

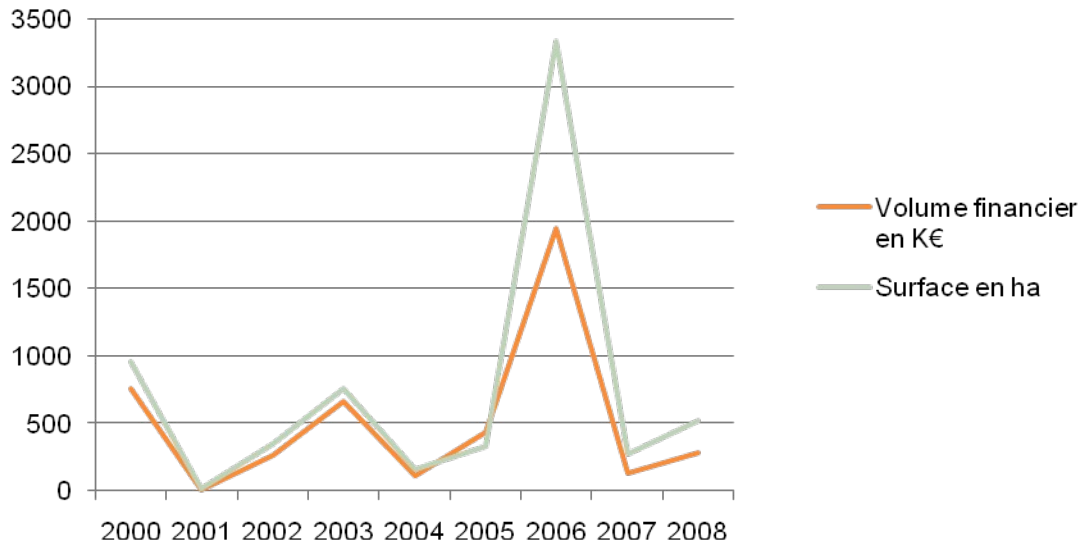


Source : SAFER Ile de France
Auteur : SAFER Ile de France, mars 2009



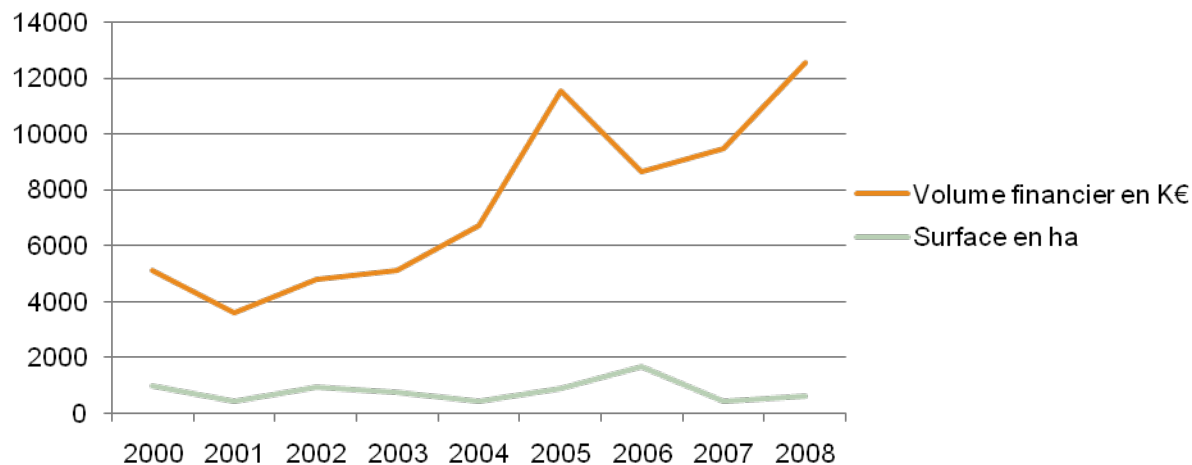
Les ventes au sein du périmètre d'étude

Evolution des acquisitions agricoles (2000 – 2008)



➤ Des acquisitions agricoles fluctuantes en nombre mais avec une corrélation toujours forte entre prix et surface

Evolution des acquisitions non agricoles (2000 -2008)

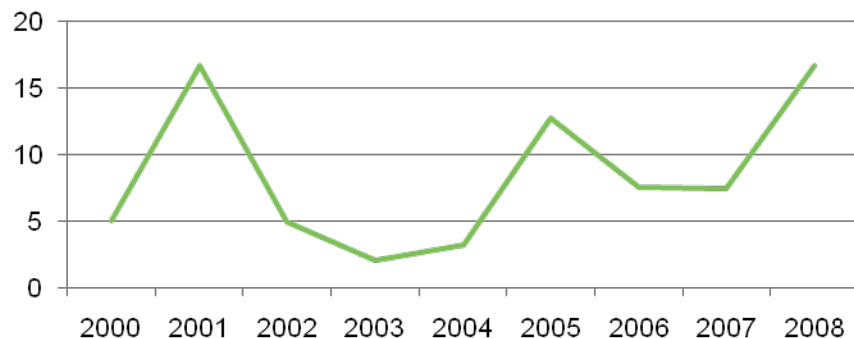


➤ Des acquisitions non agricoles en hausse continue en nombre (42 en 2000, 77 en 2008) mais aussi en terme de prix



Les ventes au sein du périmètre d'étude

Prix moyen des ventes de biens non bâtis (€/m²) (2000-2008)



➤ Un marché inconstant et localement spéculatif

Rappel du prix des terres agricoles en Essonne:

Terres et prés libres non bâtis : 7140 €/ha

Terres et prés loués non bâtis : 4870 €/ha

(FNSAFER – Espace Rural 2008)

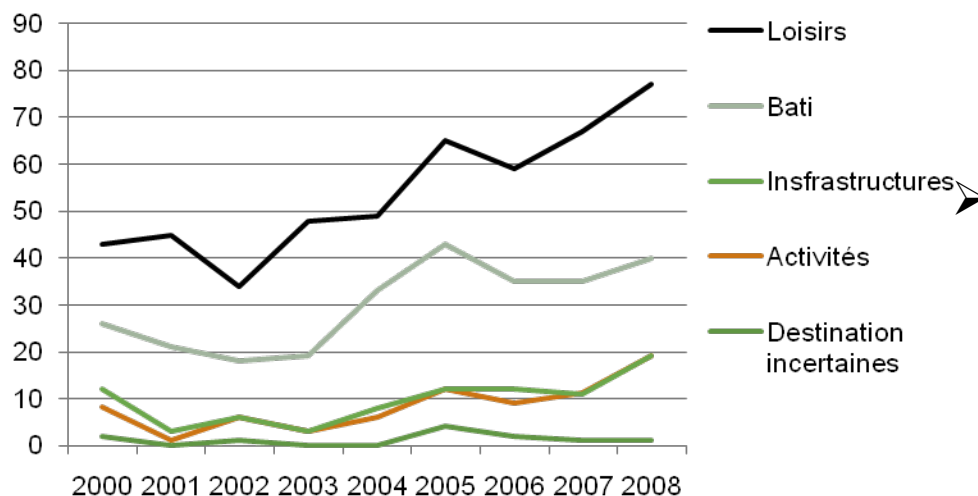
Petite région agricole de l'Hurepoix :

Terres libres : 5500 €/ha

Terres louées : 5300 €/ha

(arrêté ministériel du 20 novembre 2008)

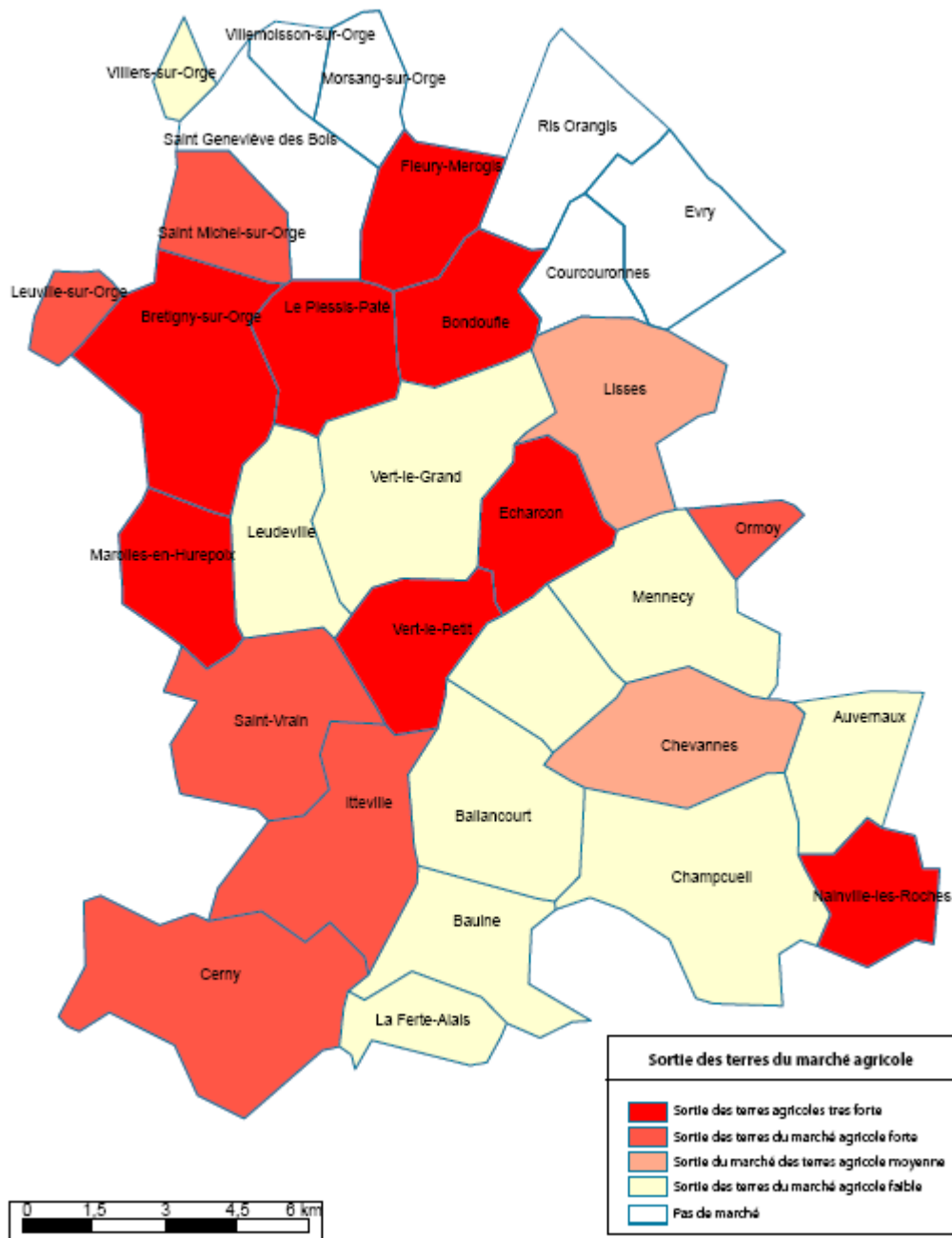
Evolution des destinations de fonds des DIA non agricoles (2000-2008)



➤ Un accroissement des acquisitions à des fins de loisirs



Sortie des terres du marché agricole



- Des communes au marché rural désormais inexistant
- Des sorties des terres du marchés agricoles importantes sur les communes limitrophes de la base
- Les communes où les grandes cultures sont majoritaires moins exposées au mitage et au changement de destination



Conclusion

1) Des atouts pour que l'agriculture reste pérenne au sein du périmètre d'étude

- Des exploitants désireux de poursuivre leur activité
- Des sols de qualité
- Des partenaires présents

2) Des contraintes liées à la périurbanité

- Des conditions de circulation difficiles
- Une cohabitation avec les urbains et les néo-ruraux parfois difficile
- Un marché foncier rural ponctuellement spéculatif

