

# Commune de Taluyers

## Diagnostic agricole et foncier Commune de Taluyers

*Rendu final 2022*

# Sommaire

1

Rappel des objectifs de l'étude

2

Etat des lieux du contexte foncier des espaces agricoles

3

Analyse des principales caractéristiques agricoles

4

Analyse des dynamiques d'évolution des espaces agricoles :  
identification des pressions foncières

5

Synthèse des principaux enjeux identifiés




1

# Rappel des objectifs de l'étude




# Objectifs de l'étude



Faire ressortir les enjeux agricoles et fonciers inhérents au territoire servant de socle aux réflexions qui seront engagées par la commission locale agricole de Taluyers mise en place par la COPAMO.

1 – Identifier et analyser, à travers la production d'indicateurs précis, les principales caractéristiques foncières et agricoles existantes sur l'ensemble du territoire communal

2 – Observer les dynamiques d'évolution des espaces agricoles dans le but d'identifier les pressions foncières s'exerçant sur ces espaces :



Mener des actions concrètes visant au maintien et à la valorisation de l'activité agricole du territoire



2

## Etat des lieux du contexte foncier des espaces agricoles

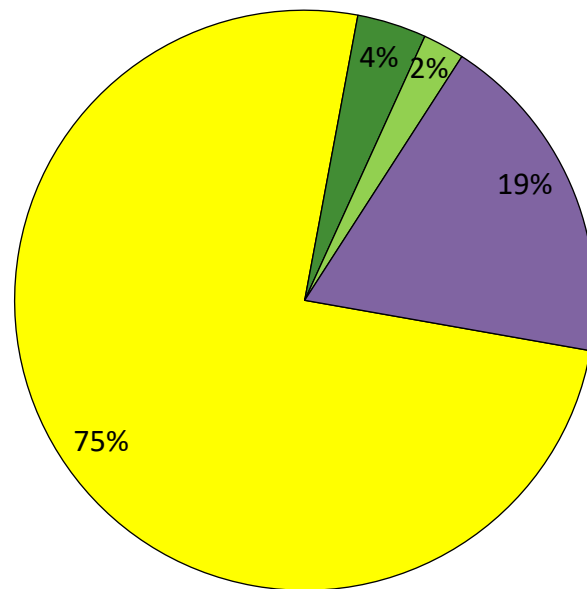
# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## Eléments de cadrage

Répartition des surfaces selon la nature cadastrale des parcelles

Nature cadastrale *	Nombre de parcelles	% nombre de parcelles	Surface	% surface
Espaces agricoles (PA, P, T, VE, VI)	1 283	41%	584 ha	75%
Espaces artificialisés (AG, CA, CH, J et S)	1 656	54%	145 ha	19%
Espaces naturels et forestiers (BP, BS et E)	98	3%	30 ha	4%
Landes	61	2%	18 ha	2%
<b>Total</b>	<b>3 098</b>	<b>100%</b>	<b>776 ha</b>	<b>100%</b>

Source : DGFiP



■ Espaces agricoles ■ Espaces naturels et forestiers ■ Landes ■ Espaces artificialisés

Source : DGFiP

- 75% des surfaces du territoire communal sont cadastrées « agricole » (P, PA, T, VE et VI)
- 19 % des surfaces correspondent à des surfaces cadastrées en espaces artificialisés (Sol, Jardin, Terrain d'agrément, Carrière);
- Peu de surfaces cadastrées en Bois ou en Landes, respectivement 4% et 2%.

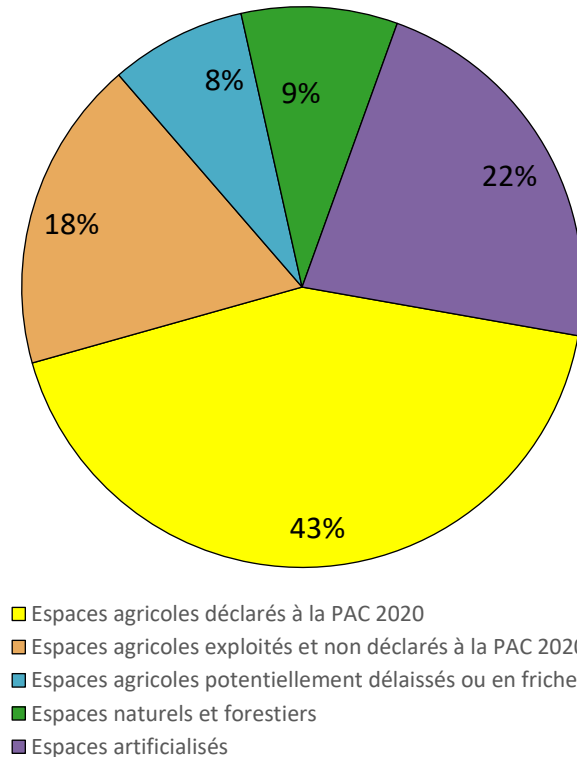


# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

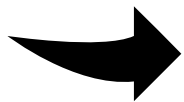
## Nature réelle

Nature cadastrale *	Nombre de parcelles	% nombre de parcelles	Surface	% surface
Espaces agricoles déclarés à la PAC 2020	623	20%	333 ha	43%
Espaces agricoles exploités et non déclarés à la PAC 2020	285	9%	140 ha	18%
Espaces agricoles potentiellement délaissés ou en friche	190	6,5%	61 ha	8%
Espaces naturels et forestiers (Bois, Landes boisées, Eau)	223	7%	69 ha	9%
Espaces artificialisés (Bâti, agrément, zones d'activités, délaissés routiers, chemins, etc.)	1 777	57,5%	173 ha	22%
<b>Total</b>	<b>3 098</b>	<b>100%</b>	<b>776 ha</b>	<b>100%</b>

Répartition des surfaces selon la nature réelle des parcelles









Sources : IGN, ASP PAC 2020, DG Fip et Safer Auvergne-Rhône-Alpes

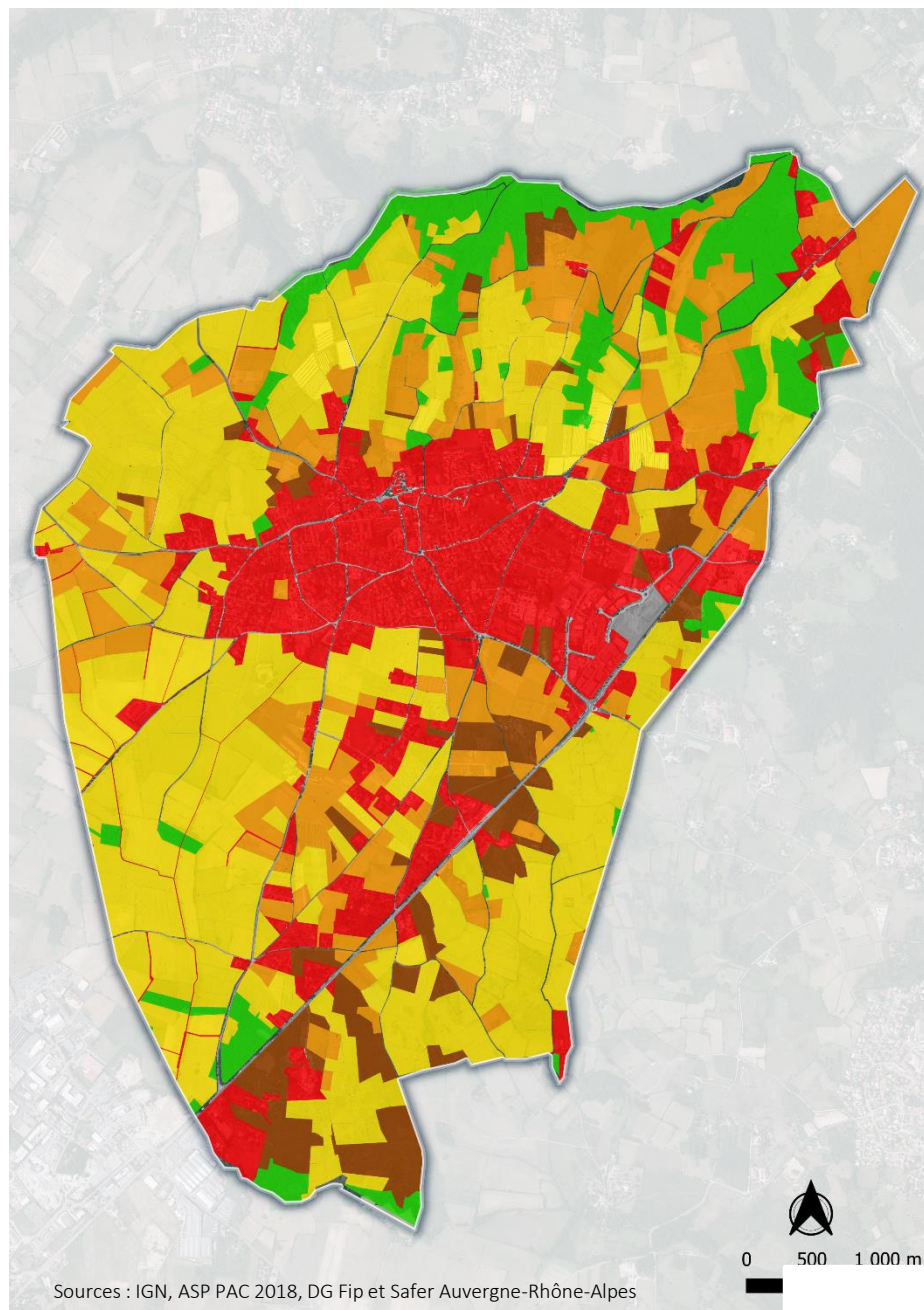


- **69%** des surfaces du territoire communal sont réellement des espaces agricoles ou à potentiel agricole (PAC, agricole non PAC et friches potentielles)
- Une partie des espaces cadastrés « agricoles » sont en réalité des espaces naturels et forestiers (parcelles qui se sont boisées) ou des espaces artificialisés (terrain d'agréments)

# Analyse du contexte foncier- PAEN du Touvet

## *Nature réelle*

-  Espaces agricoles déclarés à la PAC 2020
-  Espaces agricoles exploités et non déclarés à la PAC 2020
-  Espaces naturels et forestiers
-  Friches
-  Espaces artificialisés
-  Carrière

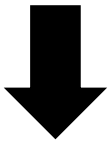


Sources : IGN, ASP PAC 2018, DG Fip et Safer Auvergne-Rhône-Alpes

# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

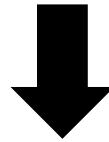
## *Définition des espaces agricoles*

Parcelles agricoles  
déclarées dans le cadre  
de la PAC 2020



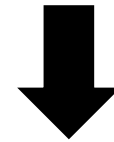
Sources : IGN, RPG PAC 2020 et DG Fip

Parcelles agricoles non  
déclarées dans le cadre de  
la PAC 2020



Sources : IGN, SAFER AuRA, d'après MAJIC DG Fip

Espaces agricoles  
potentiellement délaissés  
ou en friche



Sources : IGN, SAFER AuRA, d'après MAJIC DG Fip

1 098 parcelles cadastrales pour une superficie de 534 ha

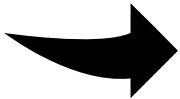
# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## *Le morcellement parcellaire des espaces agricoles ou à potentiel agricole*

Nombre de parcelles : 1 098  
Surface moyenne d'une parcelle : 0,48 ha



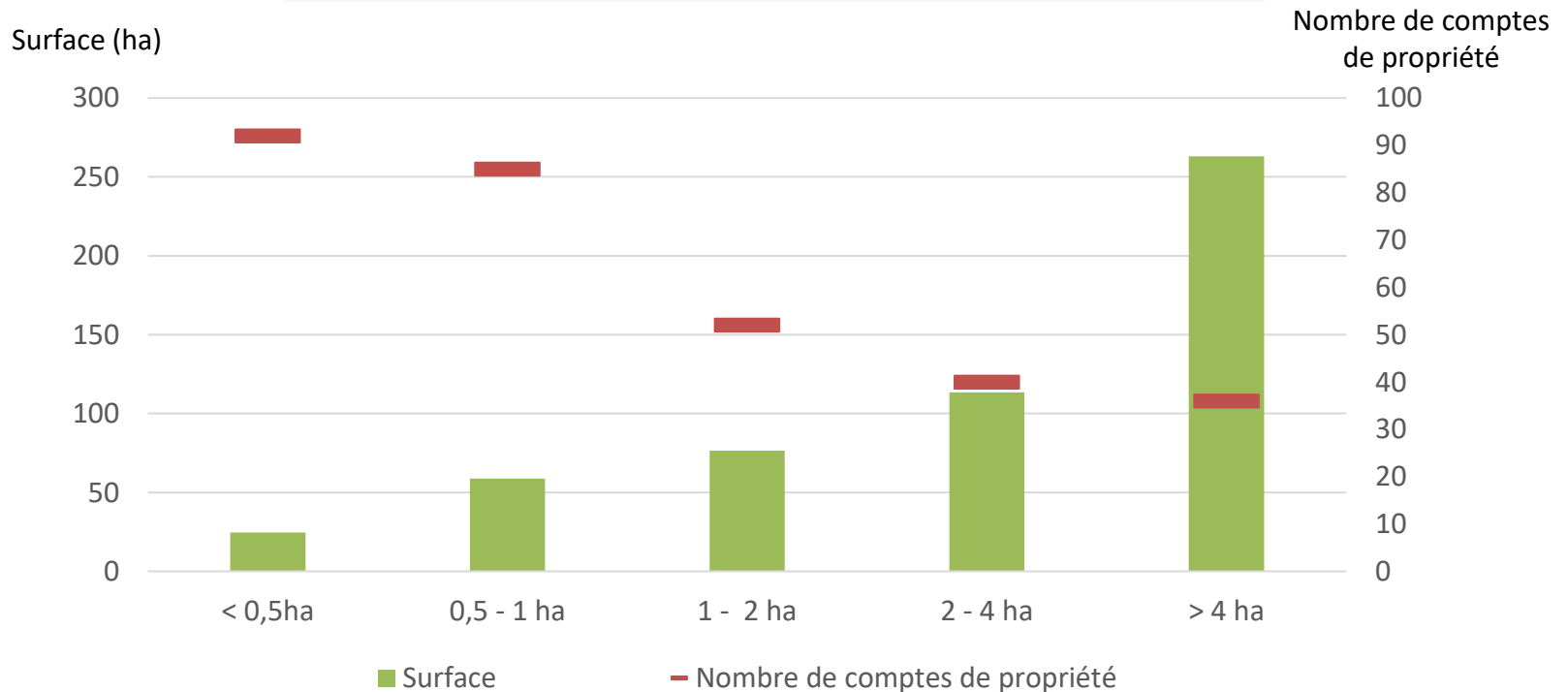
- 40% des parcelles de la commune ont une surface inférieure à 2500 m<sup>2</sup>. Elles représentent 10% de la surface totale cadastrée.
- A contrario, **11% des parcelles (122) ont une surface supérieure à 1 hectare. Elles représentent cependant près de 40 % de la surface totale cadastrée.**



# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## Structure foncière des comptes de propriété détenant des espaces agricoles

Nombre de comptes de propriété : 305  
Surface moyenne d'un compte de propriété : 1,75 ha



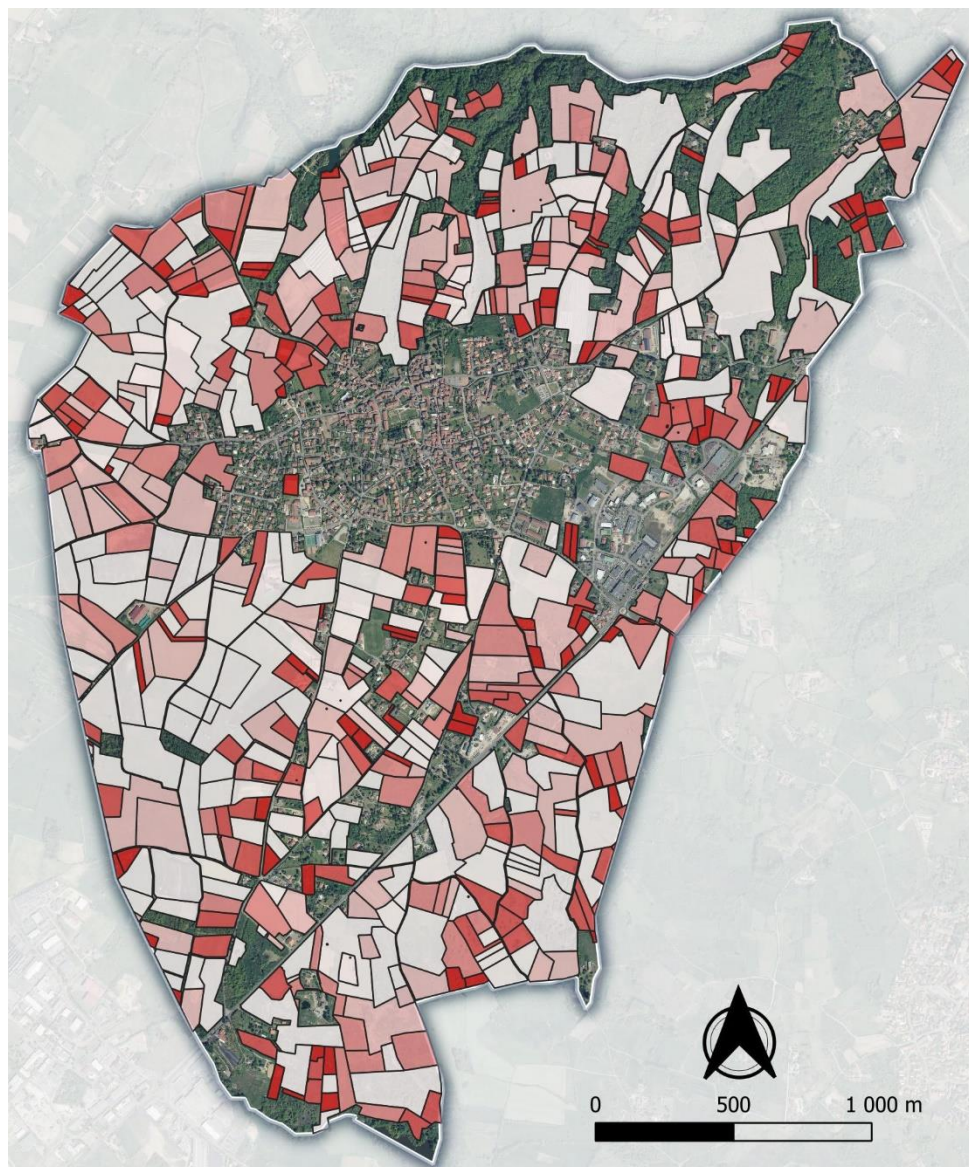
Source : DGFiP

- **58%** des comptes de propriété possèdent 16% des surfaces agricoles du territoire
- A contrario, **12%** des comptes de propriété possèdent 49% des surfaces agricoles du territoire

# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## *Structure foncière des comptes de propriété détenant des espaces agricoles*

**Superficie agricole détenue par les comptes de propriété**








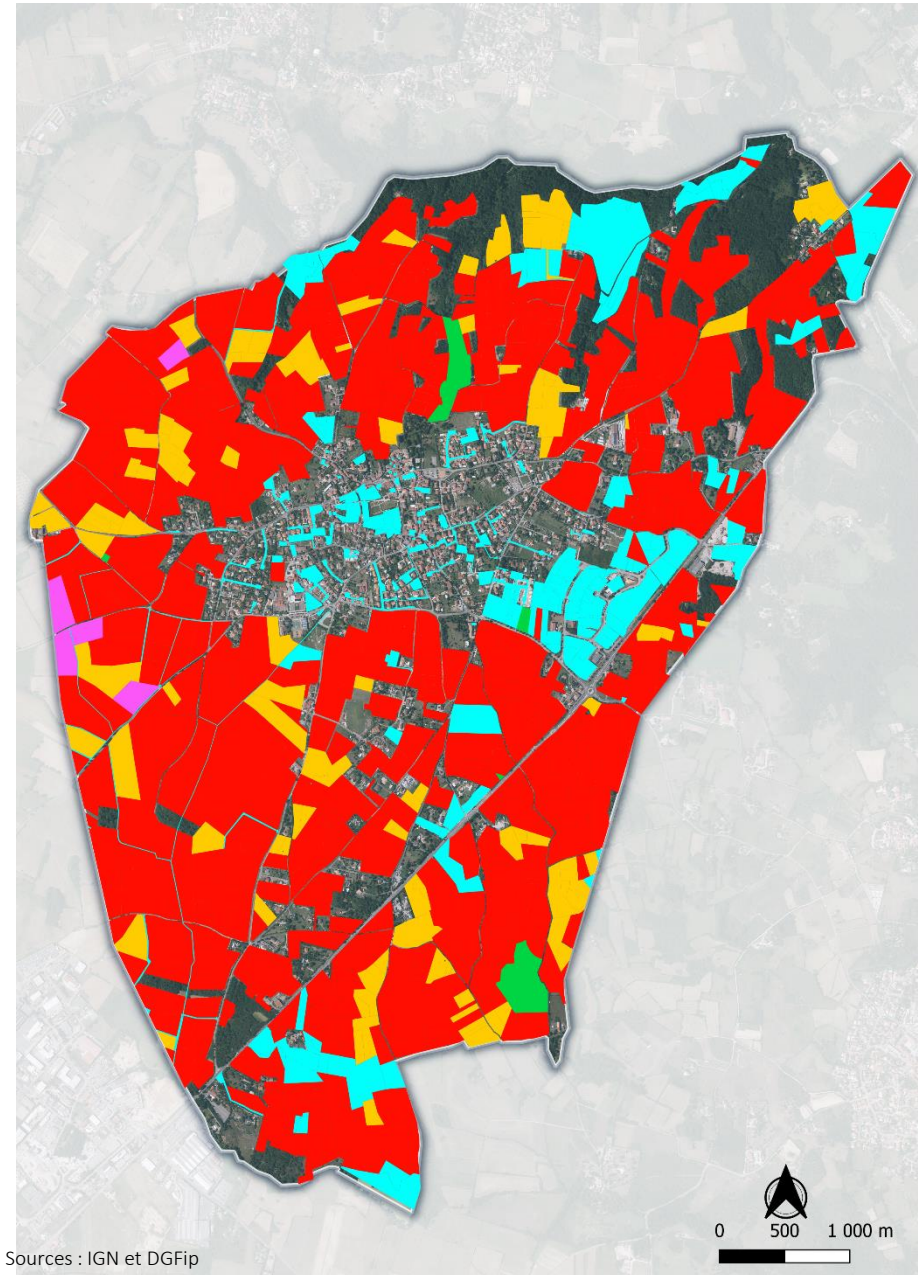
Sources : IGN, DG Fip et Safer Auvergne-Rhône-Alpes

# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## Typologie des comptes de propriété

Typologie des comptes de propriété	Surface	% surface
Personne physique non agricole	429 ha	75%
Personne physique agricole	62,3 ha	11%
Personne morale non agricole	70 ha	12%
Personne morale agricole (EARL, GAEC, SCEA, GFA)	5,5 ha	1%
Personne publique	6,7 ha	1%
<b>Total</b>	<b>573,5 ha</b>	


-  Personne physique non agricole
-  Personne morale non agricole
-  Personne physique agricole
-  Personne morale agricole
-  Personne publique



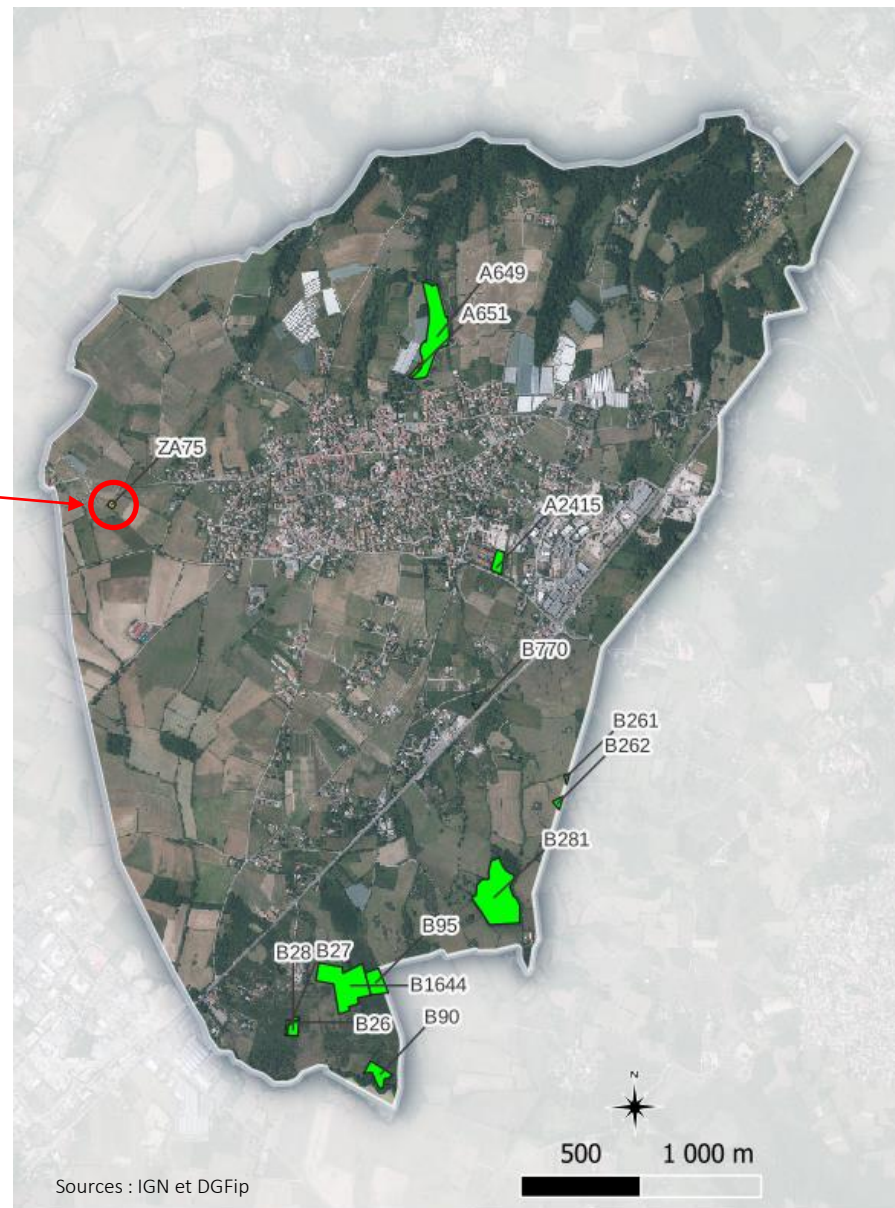
# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## Focus sur la propriété publique des espaces agricoles

Type de propriétaire public	Nombre de parcelles	Surface
Commune	5	6,6 ha
Département	5	0,5
Communauté de communes	3	4 ha
Etat	-	-
Syndicat mixte	1	0,07
Autres personnes publiques	-	-
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>11,2 ha</b>

 Propriétés publiques (Commune + Syndicat intercommunal de distribution d'eau de la Région de Millery-Mornant + département du Rhône).

*A noter, que trois des cinq parcelles détenues par le Département ( B 26,27,28) sont classées en nature réelle de « Friche » par la Safer. Cette donnée reste à valider par une analyse complémentaire (et notamment de terrain).*



# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## *Identification des biens potentiellement vacants ou sans maîtres*

### Requête sur la base cadastrale de la Direction Générale des Finances Publiques

Identification des parcelles potentiellement vacantes ou sans maîtres :

- ➔ Dont la dernière année de mutation est supérieure à 30 ans
- ➔ Dont le ou les propriétaires sont des personnes physiques
- ➔ Dont l'ensemble du ou des propriétaire(s) de la parcelle sont :
  - âgés de plus de 100 ans
  - ou dont la date de naissance n'est pas renseignée
- ➔ Ou Propriétaire(s) inconnu(s)
- ➔ Ou Succession(s) vacante(s) appréhendée(s) par l'Etat

# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## Identification des biens potentiellement vacants ou sans maîtres agricoles

### Les BVSM « agricoles »

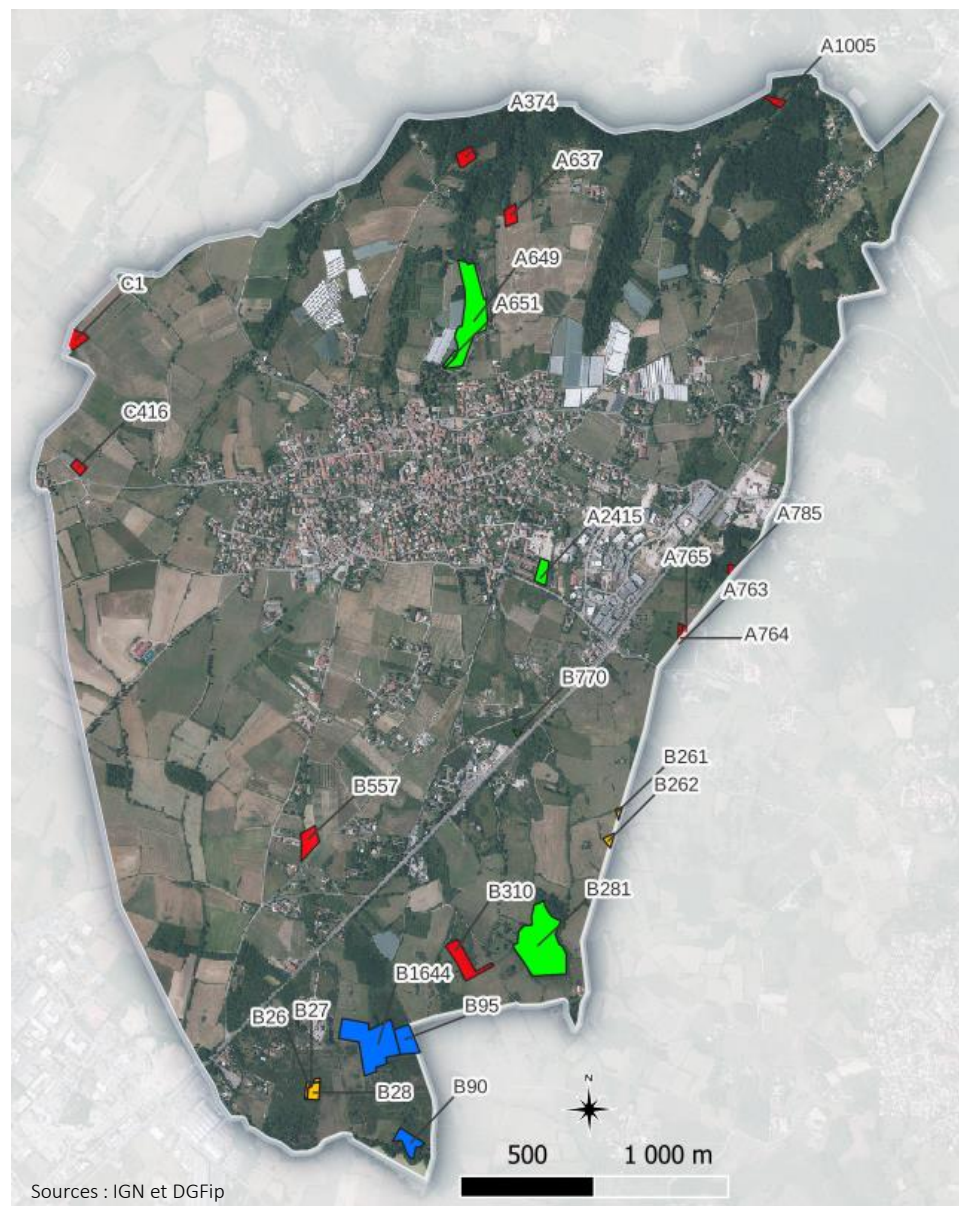
- Nombre de comptes : **7**
- Nombre de parcelles : **11**
- Surface : **3 ha**

■ Biens potentiellement vacants

Parcelles	Surface
A1005	1610
B557	5330
A764	1250
A765	970
A763	420
A374	3510
C1	3980
A785	1104
C416	1763
A637	3040
B310	8340

- Propriété communale
- Propriété intercommunale (COPAMO)
- Propriété départementale\* (B26,27,28,261,262)

\* Rétrocessions faites au Département en 2011 et 2012.




Sources : IGN et DGFiP



3



# Analyse des principales caractéristiques agricoles

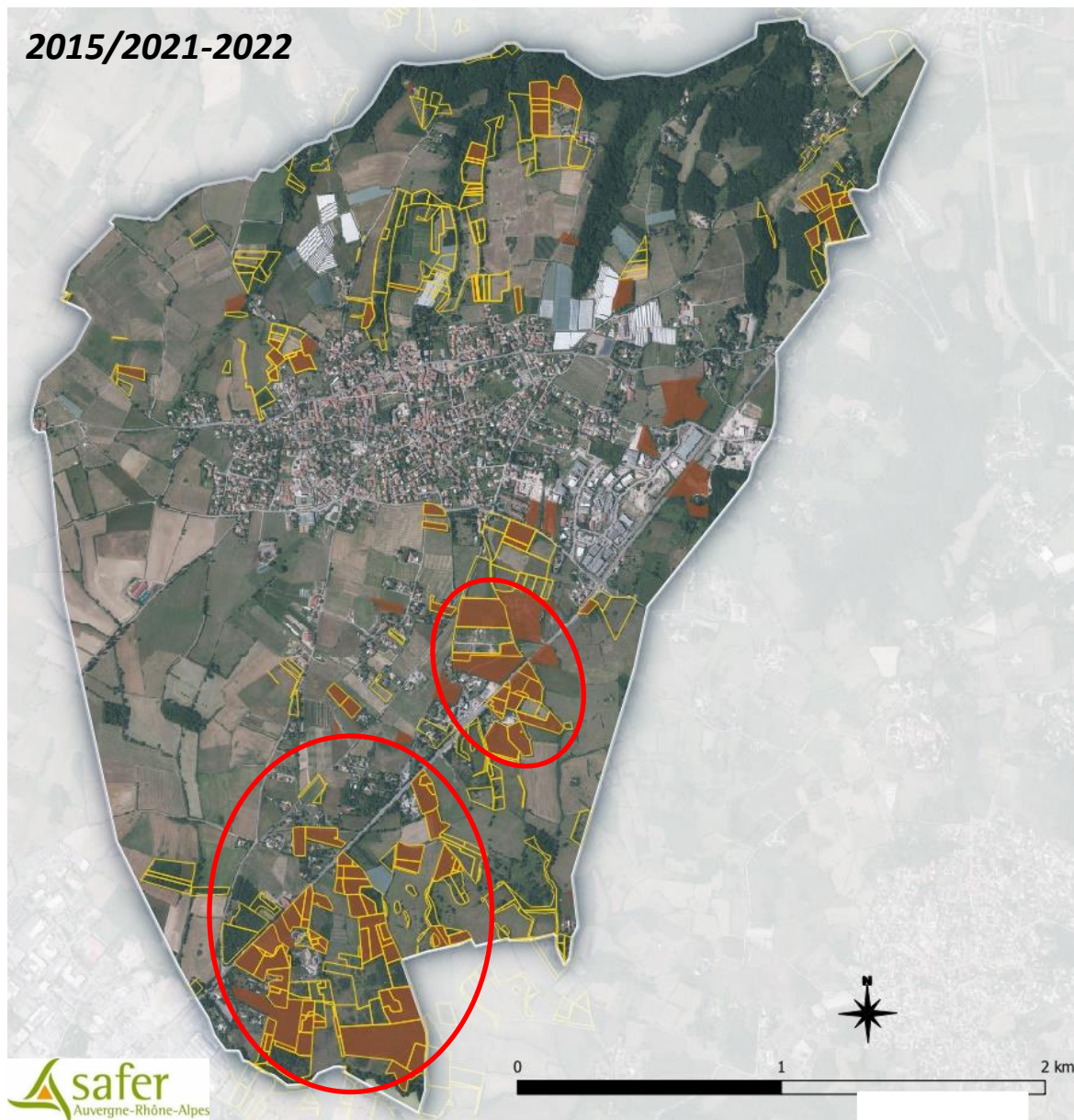


Conf. Document PDF de la Chambre d'Agriculture

# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## *Identification des espaces agricoles potentiellement délaissés ou en friche*

-  Friches identifiés par la COPAMO en 2015
-  Friches identifiés par la Safer AuRa en 2021-2022

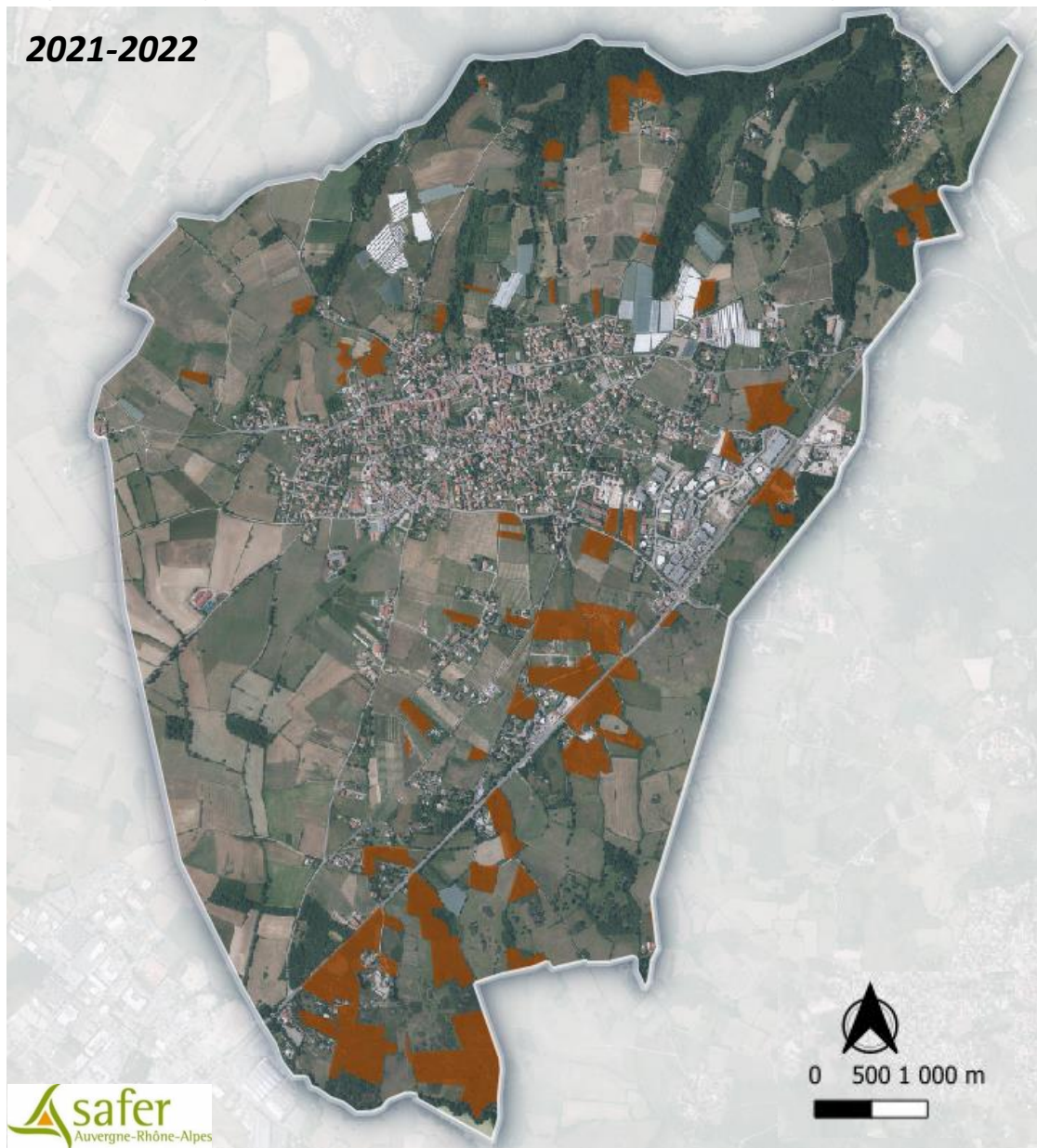


# Analyse du contexte foncier- Commune de Taluyers

## *Identification des espaces agricoles potentiellement délaissés ou en friche*

- Nombre de comptes : **89**
- Nombre de parcelles : **178**
- Surface : **57,4 ha**

Source : IGN, DGFIP





4

Analyse des dynamiques  
d'évolution des espaces  
agricoles et identification  
des pressions foncières

# Quelles données traitées pour l'analyse du marché foncier de l'espace rural?

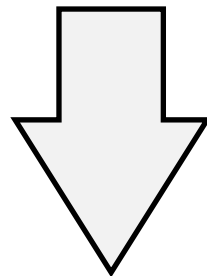


Territoire analysé : Commune de Taluyers



Période analysée : 01-01-2012 au 31-12-2021

Ensemble des Déclaration d'Intentions d' Aliéner (DIA) et des rétrocessions opérées par la Safer AURA et étant situées en totalité ou en partie sur le territoire communal



89 ventes traitées et analysées permettant d'avoir une vision exhaustive du marché foncier sur la commune

# La segmentation des marchés fonciers ruraux

**Définition** : Sur la base de l'analyse multicritère des ventes, la SAFER effectue un classement de chaque vente lui permettant de segmenter le marché foncier rural en 5 sous-marchés :

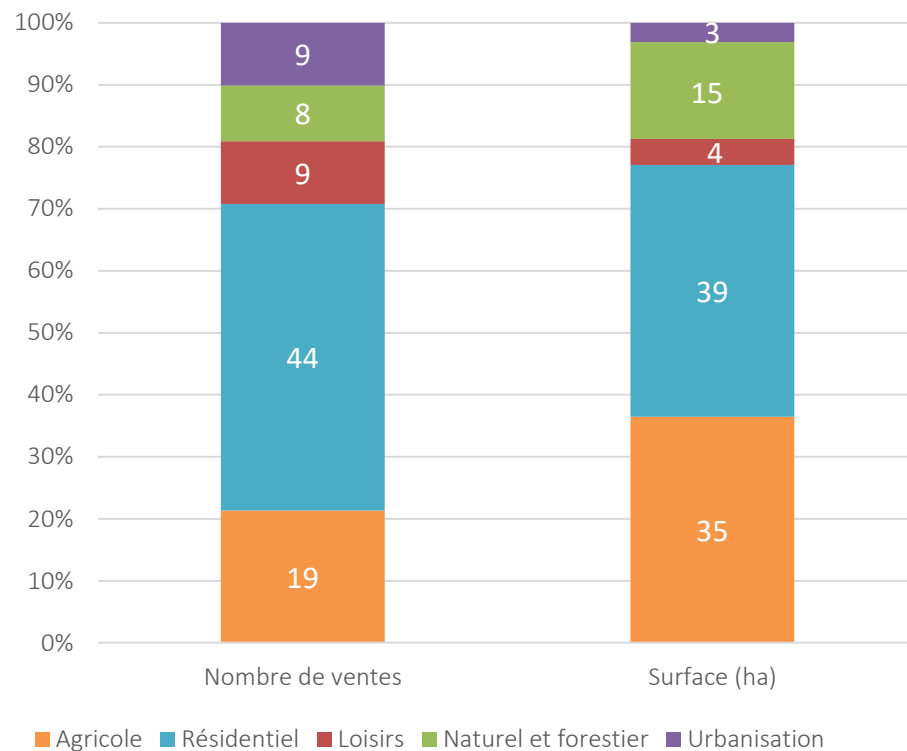
- **Le marché agricole** *correspond à tous les biens dont la destination agricole principale est certaine, soit en raison de l'existence d'un bail, soit en raison du statut de l'acquéreur (agriculteur), soit en raison de la nature agricole des terrains et/ou de leur superficie »*
- **Le marché rural résidentiel** *comprend les achats par des non agriculteurs de biens à destination résidentielle incluant du bâti. Il s'agit donc de biens ruraux comprenant des surfaces ayant potentiellement une vocation agricole ou naturelle.*
- **Le marché de loisirs** : *concerne tous les achats par les non agriculteurs de biens non loués pour un usage a priori non agricole. Il illustre l'appropriation par des non agriculteurs de terrains agricoles.*
- **Le marché des espaces naturels et forestiers** *regroupe toutes les transactions portant sur les espaces naturels, les espaces improductifs (landes, friches, etc.) les surfaces en eau (étangs), les bois et forêts.*
- **Le marché du foncier en vue de son artificialisation** *regroupe toutes les ventes dont le notaire signale un projet urbain (économique ou autre). Il comprend notamment les biens ayant une destination de terrains à bâtir, de support d'infrastructures nouvelles, d'équipements collectifs ou d'extraction de substances minérales.*

# Bilan du marché foncier de l'espace rural (2012-2021)

## Commune de Taluyers

Nombre de ventes et surfaces vendues entre 2012 et 2021

Sous-marché	Nombre de ventes	% nombre de ventes	Surface vendue	% surface vendue
Agricole	19	21,5%	35 ha	36%
Rural résidentiel	44	49,5%	39 ha	41%
Loisirs	9	10%	4 ha	4%
Naturel et forestier	8	9%	15 ha	16%
Urbanisation	9	10%	3 ha	3%
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>100%</b>	<b>96 ha</b>	<b>100%</b>



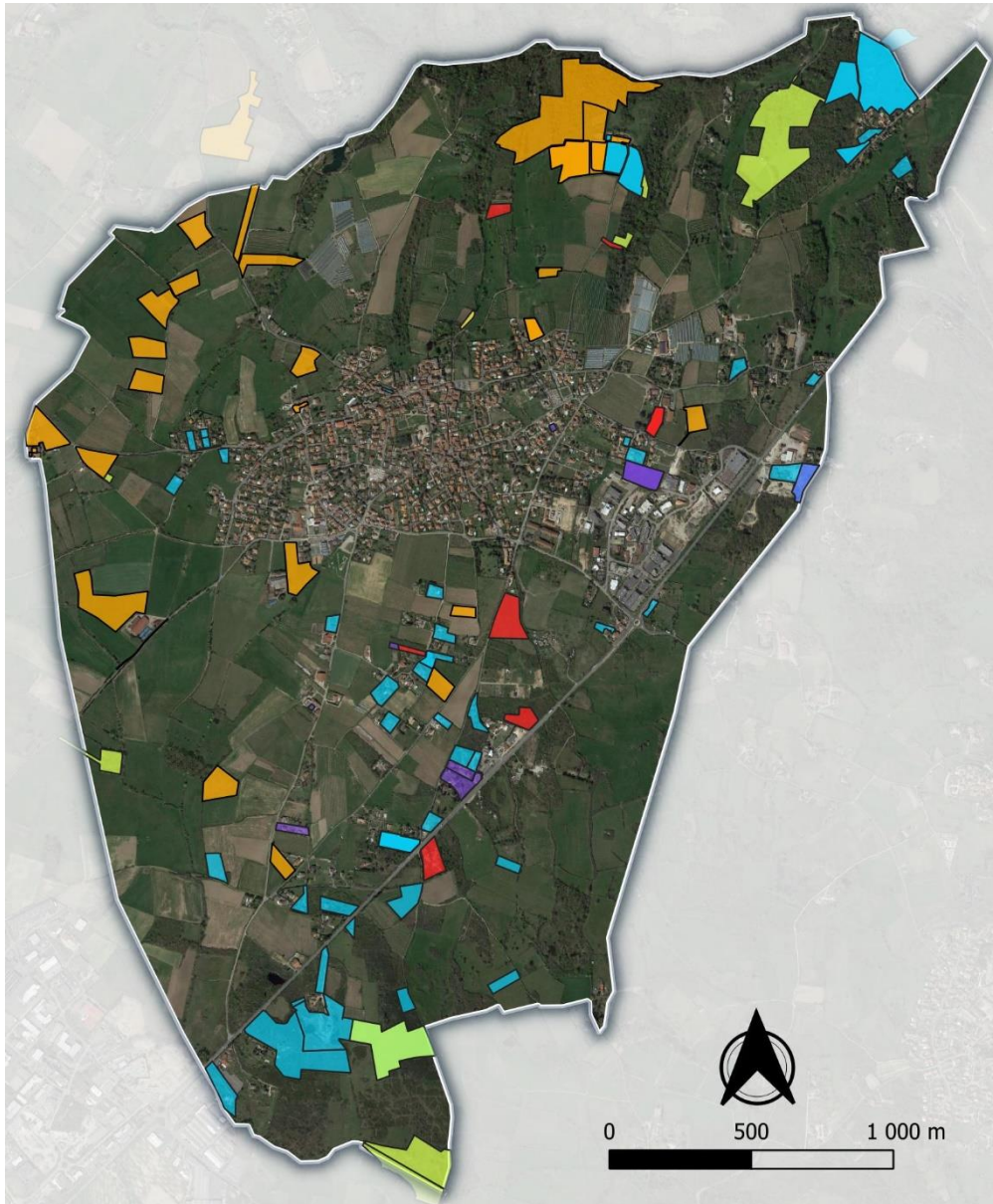
Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural






- 89 ventes pour 96 ha recensés sur la commune entre 2012 et 2021, soit **en moyenne 9 ventes/an et 9,6 ha/an.**
- 21,5% des ventes et 36% des surfaces vendues ont une destination agricole certaine
- Le marché des ventes comprenant du bâti à vocation résidentiel est majoritaire sur la commune



# Bilan du marché foncier de l'espace rural (2012-2021)

## Localisation des ventes



-  Marché agricole
-  Marché des espaces naturels et forestiers
-  Marché des espaces de loisirs
-  Marché rural résidentiel
-  Marché des espaces en vue de leur artificialisation

Source : IGN, DGFiP et SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural

# Analyse du marché foncier agricole (2012-2021)

## Bilan chiffré



**19**  
ventes



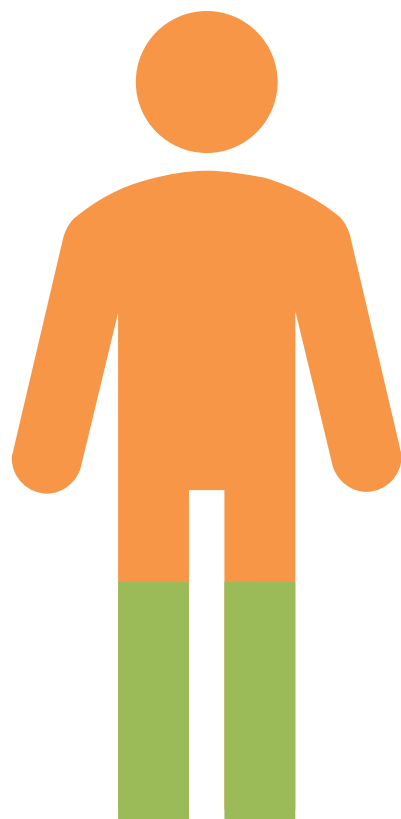
**35** ha  
de surface vendue

**€ 736** K€  
valeur

- En moyenne **2 ventes/an** et **3,5 ha/an**.
- 79 % des ventes à destination agricole concernent des biens non bâtis. La surface moyenne d'un lot non bâti est de **1,8 ha**.
- 21 % des ventes à destination agricole concernent des biens comprenant du bâti. La surface moyenne d'un lot comprenant du bâti est de **4,2 ha**.
- Une **majorité des surfaces** (75%) concernent **des biens libres** de toute occupation.
- Parmi les 19 ventes, **6 concernent spécifiquement le marché viticole**.

# Analyse du marché foncier agricole (2012-2021)

## Typologie des acquéreurs



**15** transactions **30** hectares

achats par des agriculteurs et agricultrices

(79% des transactions et 86% des surfaces)

**4** transactions **5** hectares

achats par des personnes physiques non agricoles

(21% des transactions et 14% des surfaces)

**0** transactions **0** hectare


achats par les collectivités

(0% des transactions et 0% des surfaces)

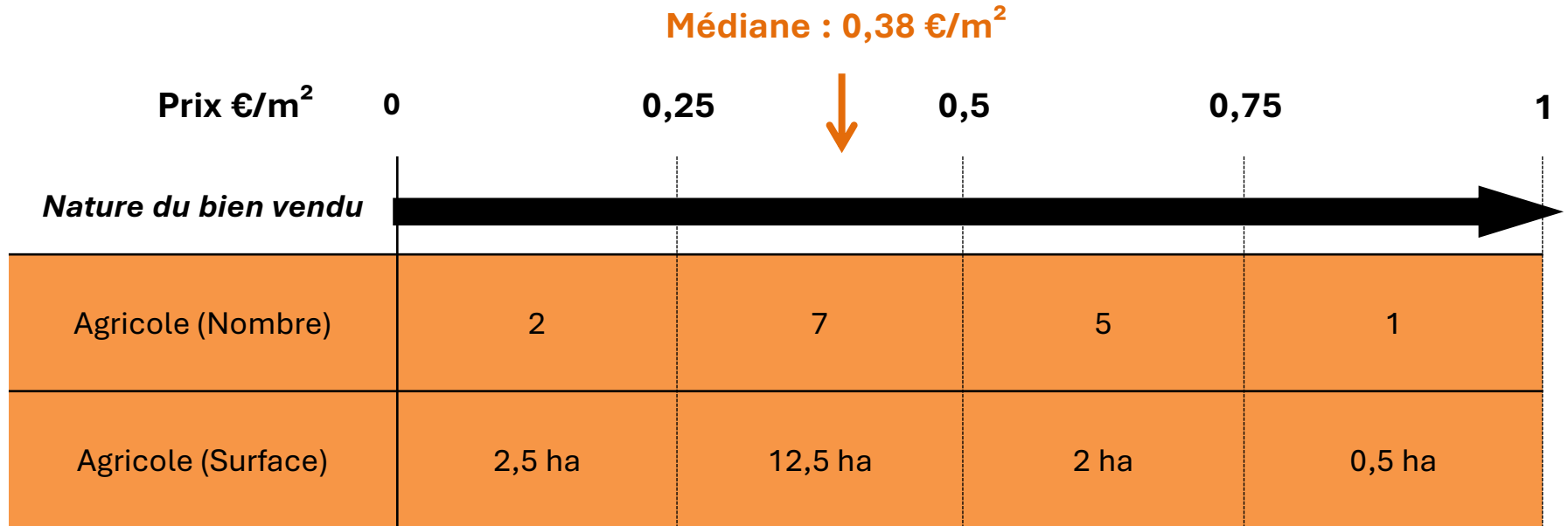
**0** transactions **0** hectare

achats par des personnes morales non agricoles

(0% des transactions et 0% des surfaces)

- 
- Sur les 10 dernières années, **les agriculteurs/agricultrices sont les principaux acteurs de ce marché en nombre** et se positionnent sur près de **86 % des surfaces vendues**.
  - Entre 2012 et 2021, la **Safer** Auvergne-Rhône-Alpes a effectué **5 rétrocessions au profit d'agriculteurs** (viticulteur, arboriculteur, maraîcher)

# Analyse du marché foncier agricole (2012-2021)



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural



- Le prix moyen du foncier agricole, entre 2012 et 2021, sur la commune de Taluyers s'établit à 3 700 €/ha.

# Analyse du marché foncier rural résidentiel (2012-2021)

## Bilan chiffré



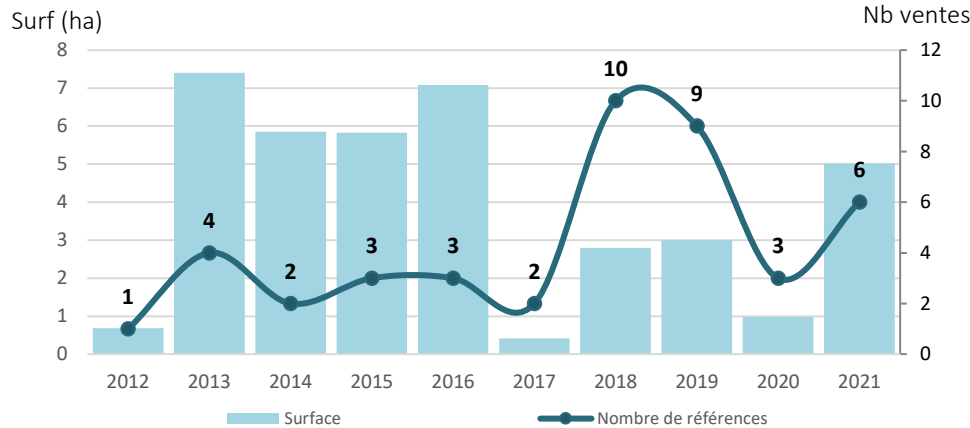
**44**  
ventes



**39 ha** (+5%)  
surface vendue

**€ 17,6 M€**  
valeur

### Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2012 – 2021)



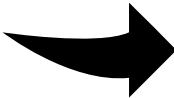
Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural



**Surface par vente : 8 941 m<sup>2</sup>**  
· 4 400 m<sup>2</sup> à l'échelle du Rhône\*



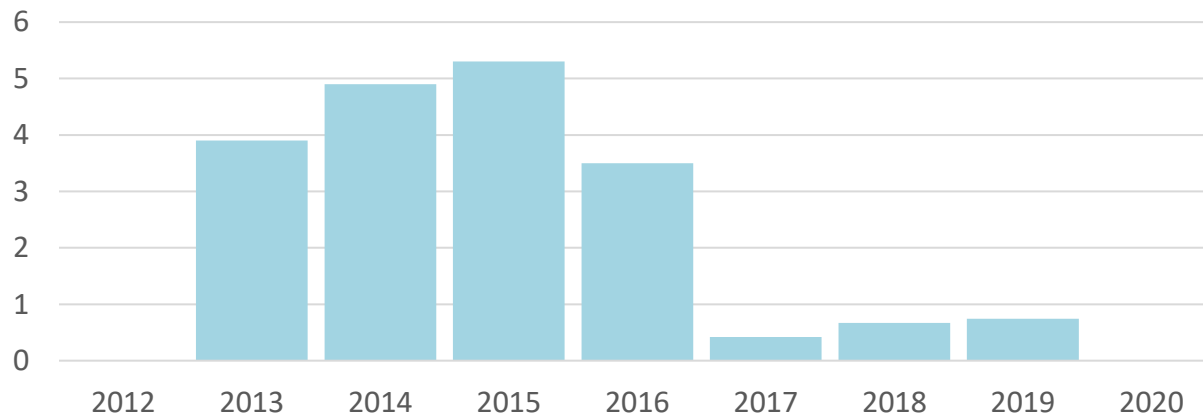
**Prix moyen d'un lot : 401 515 €**  
· 365 000 € à l'échelle du Rhône\*

- 
- En moyenne **4,4 ventes/an** et **3,9 ha/an** entre 2012 et 2021 mais avec des évolutions différenciées selon la période : stable de 2012 à 2018 et forte augmentation entre 2018 et 2019.
  - Une superficie moyenne par lot deux fois supérieur à la moyenne départementale

# Analyse du marché foncier rural résidentiel

## *Point de vigilance sur la consommation masquée*

Evolution en surface de la consommation foncière « masquée » liée à l'achat de bien résidentiel incluant des espaces agricoles



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base DIA et marché foncier de l'espace rural

L'acquisition de ce type de bien peut avoir une **incidence directe sur la consommation d'espace agricole** puisqu'on estime à environ 19 ha, soit en moyenne 2,1 ha/an (entre 2012 et 2020), la surface agricole acquise par des particuliers lors de leur achat résidentiel. Hors, ces terrains quittent dans la très grande majorité des cas l'espace productif agricole. **On appelle ce phénomène la « consommation masquée ».**

# Analyse du marché foncier des espaces de loisirs (2012-2021)- *Bilan chiffré*



9  
ventes

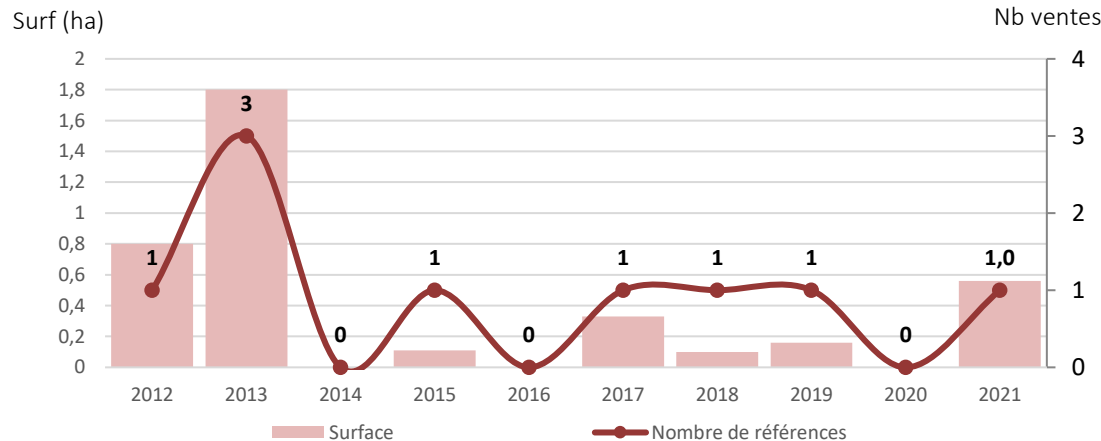


3,9 ha  
surface vendue



80 K€  
valeur

## Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2012 – 2021)



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural



Surface par vente : 4 300 m<sup>2</sup>



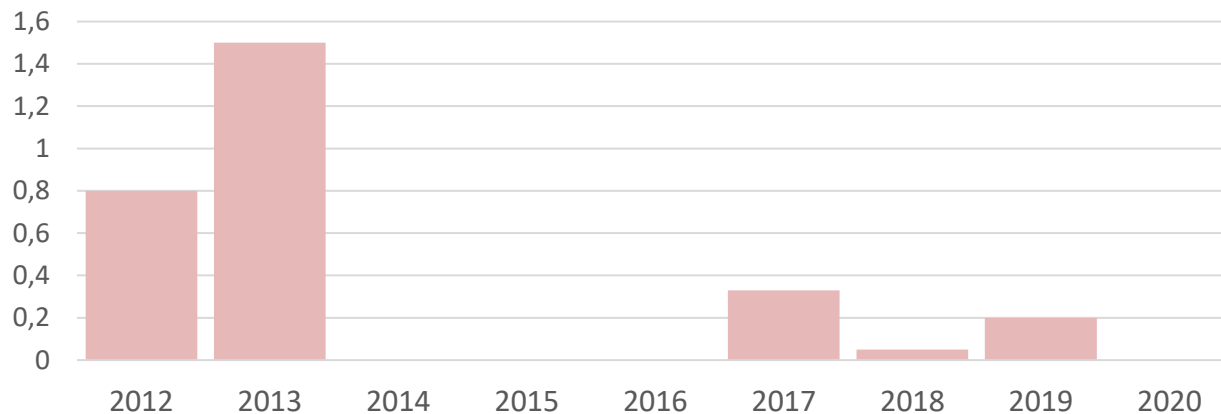
Prix moyen à l'ha: 20 560 €/ha

- En moyenne 1 vente/an et 0,4 ha/an.
- Un prix moyen non bâti qui s'établit à 20 650 €/ha entre 2012 et 2021, prix bien plus élevé (6 fois supérieur) que le prix moyen pratiqué pour les biens non bâtis ayant une destination agricole certaine (3 700€/ha).

# Analyse du marché foncier des espaces de loisirs

## *Point de vigilance sur la consommation masquée*

Evolution en surface de la consommation foncière « masquée » liée à l'achat de biens d'agrément ou de loisirs incluant des espaces agricoles



Source : Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base DIA et marché foncier de l'espace rural

➔ Là encore, la Safer parle de « **consommation masquée** » car la perte de ces espaces, qui sont en grande partie agricole, **représentent 3 ha, soit en moyenne 0,3 ha/an** sur les 9 dernières années. **Compte tenu de leur prix, on considère qu'ils quittent définitivement l'espace productif agricole.**



# Bilan de la consommation foncière des espaces agricoles

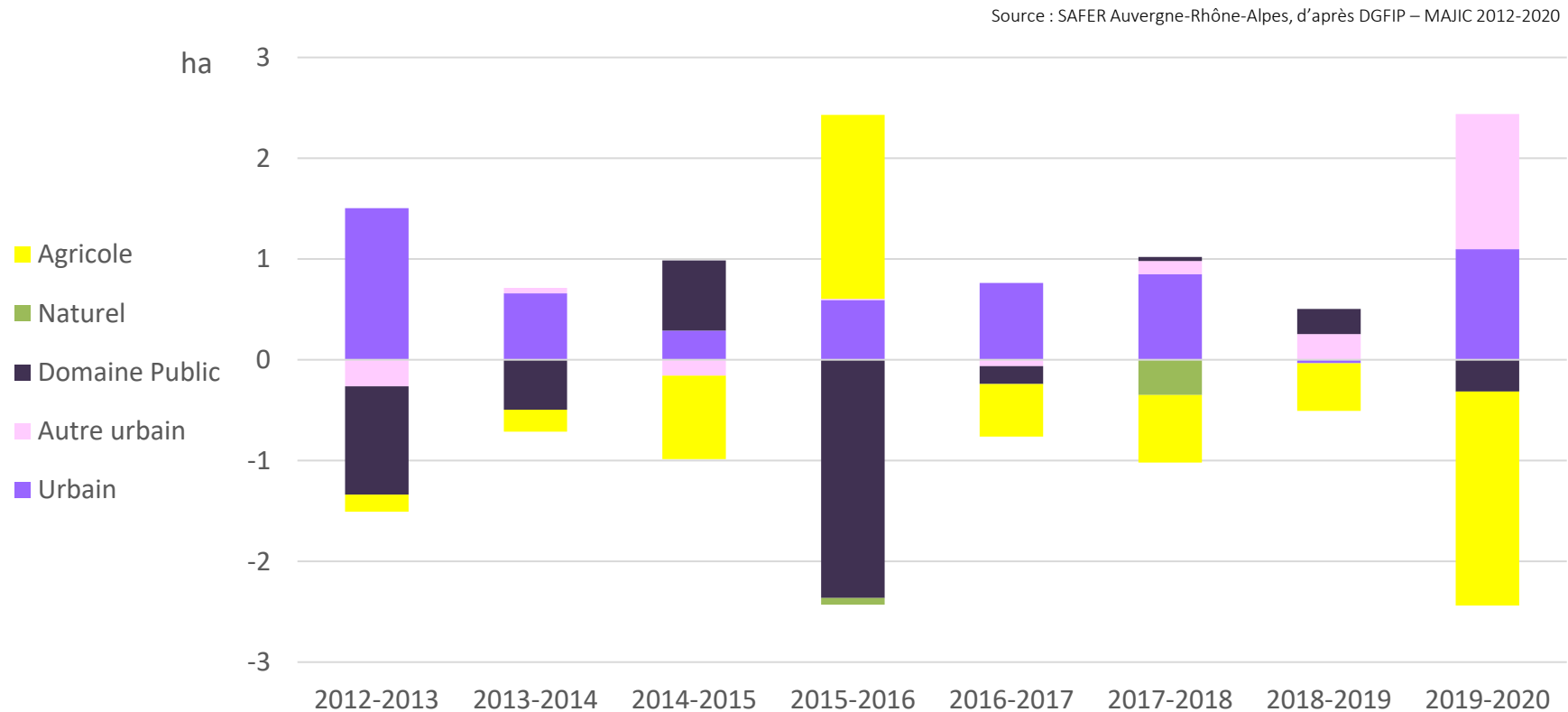
## *Analyse cadastrale 2016-2020 - Méthodologie*

*La base cadastrale MAJIC affecte à chaque parcelle une nature fiscale. L'analyse diachronique des surfaces de chaque nature fiscale permet d'estimer l'évolution de l'occupation du sol. On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales :*

- ***Agricole** : terre, pré, pâture, vigne, verger ;*
- ***Naturel et forestier** : bois, lande, eau ;*
- ***Urbain** : surfaces en natures fiscales de sol (support de bâti) et jardin (attendant au sol) ;*
- ***Autre urbain** : agrément, à bâtir, voie ferrée, carrière ;*
- ***Domaine public** : surfaces non cadastrées.*

# Bilan de la consommation foncière des espaces agricoles

## Analyse cadastrale 2012-2020



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après DGFiP – MAJIC 2012-2020

- + 5,75 ha de surfaces classées « Urbain » entre 2012 et 2020 (Bâti + Jardin)
- - 3,2 ha de surfaces agricoles entre 2012 et 2020.
- **Point de vigilance 2015-2016 : Une mise à jour du cadastre fait augmenter artificiellement les espaces agricoles**

# Bilan de la consommation foncière des espaces agricoles

## Analyse cadastrale 2012-2020

Artificialisation = Perte de foncier agricole



- 0,4 ha/an

de recul des surfaces agricoles



-0,4 ha/an

surfaces non cadastrées (domaine public)



0 ha/an

Diminution des espaces naturels



+0,1 ha/an

Diminution des surfaces en mutation (TAB, espaces récréatifs, voie ferrée...)



+0,7 ha/an

progression des surfaces urbanisées

La base cadastrale MAJIC affecte à chaque parcelle une nature fiscale. L'analyse diachronique des surfaces de chaque nature fiscale permet d'estimer l'évolution de l'occupation du sol. On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales :

- **Agricole** : terre, pré, pâture, vigne, verger ;
- **Naturel et forestier** : bois, lande, eau ;
- **Urbain** : surfaces en natures fiscales de sol (support de bâti) et jardin (attenant au sol) ;
- **Autre urbain** : agrément, à bâtir, voie ferrée, carrière ;
- **Domaine public** : surfaces non cadastrées.

# Bilan de la consommation foncière des espaces agricoles

## Analyse du marché foncier – Bilan 2012-2020

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



- 2,4 ha/an

Acquis par des particuliers pour un usage d'agrément



### Consommation masquée :

Il s'agit d'une consommation des espaces productifs agricoles par les non agriculteurs qui se rendent propriétaires de terres, soit lors d'un achat résidentiel (acquisition d'une maison + jardin + quelques milliers de mètres carrés de terres ou prés), soit lors d'achats d'agrément (achat d'un pré, extension d'un jardin, etc.).

Ces terrains ne sont pas soustraits de « l'espace nature », car ils ne sont pas urbanisés, mais ils acquièrent un usage de loisirs difficilement réversibles. En témoigne le prix moyen consenti pour acheter ces terrains qui est supérieur au prix agricole.

# Bilan de la consommation foncière des espaces agricoles

## Analyse globale 2012-2020

≈ **2,8 ha/an** de recul des surfaces agricoles  
(0,5% de la SAU/an)

Artificialisation = Perte de foncier agricole



- 0,4 ha/an

de recul des surfaces agricoles



- 0,4 ha/an

surfaces non cadastrées (domaine public)



0 ha/an

Diminution des espaces naturels



0,1 ha/an

Diminution des surfaces en mutation (TAB, espaces récréatifs, voie ferrée...)



0,7 ha/an

progression des surfaces **urbanisées**

+

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



- 2,4 ha/an

Acquis par des particuliers pour un usage d'agrément



2,1 ha/an

lors d'un  
achat résidentiel



0,2 ha/an

lors d'un  
achat de loisirs



5

# Synthèse des principaux enjeux et propositions d'actions

# Premiers résultats et pistes de réflexion

*issues des conclusions de l'étude et des réflexions/échanges de la réunion intermédiaire du 7 février 2022*

## Enjeux et projets

- **Foncier**
  - Recherche de regroupement en ilot parcellaire agricole (hors propriété foncière) -> cohérence, « isolement »
  - Agrandissement
  - Remobilisation de friches
- **Bâtiment**
  - Réhabilitation
  - Extension
- **Humain**
  - Recherche d'associés / repreneurs
- **Agricole**
  - Diversification (culture et activités)
  - Arrêt de certaines activités
  - Adaptation au changement climatique / biodiversité



# Focus sur les enjeux fonciers

**1 - Consolidation** des exploitations agricoles existantes :

→ Restructuration foncière (acquisitions, échanges amiables, etc.)

**2 - Régulation du prix du marché** (marché des espaces de loisirs) :

→ Veille foncière, préemption en révision de prix, transparence du marché foncier

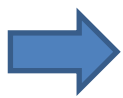
**3 - Point de vigilance sur la consommation masquée** (marché rural résidentiel) :

→ cahier des charges, anticipation sur les transactions, veille foncière

**4 - Reconquête agricole des** espaces délaissés ou en friche :

→ Animation foncière, procédure des biens vacants et sans maître, procédure des terres incultes,

→ Identifier des porteurs de projet



Pistes d'actions communes Chambre d'Agriculture du Rhône/SAFER 69:  
travailler sur morcèlement parcellaire et friches agricoles



## Département, Recherche, Etudes et Développement

Safer Auvergne-Rhône-Alpes

Agrapole

23, rue Jean Baldassini

69364 Lyon Cedex 07

Tel : 04 72 77 71 50

Mail : [a.boulleau@safer-aura.fr](mailto:a.boulleau@safer-aura.fr) - [z.elwadi@safer-aura.fr](mailto:z.elwadi@safer-aura.fr)



## Pôle Territoire - Foncier

18, avenue des Monts d'Or

69890 – La Tour-de-Salvagny

Tel : 04 78 19 61 10

Mail : [contact@rhone.chambagri.fr](mailto:contact@rhone.chambagri.fr)

## Service départemental du Rhône

Safer Auvergne-Rhône-Alpes

18, avenue des Monts d'Or

69890 – La Tour-de-Salvagny

Tel : 04 78 19 62 30

Mail : [f.arend@safer-aura.fr](mailto:f.arend@safer-aura.fr)