

Un indicateur de pression foncière urbaine sur les espaces agricoles et naturels

Dans le cadre de son atelier "habitat et développement urbain durable", l'ORHL a souhaité développer un indicateur permettant d'anticiper les probables mutations des espaces naturels et agricoles aux franges de la configuration actuelle des agglomérations. Les phénomènes que l'on cherche ainsi à déceler et à mesurer sont une urbanisation progressive des espaces agricoles et naturels et, de manière plus imminente, la transformation en résidences secondaires des anciennes fermes et bâtiments ruraux.

Une mission de conception de l'indicateur a été confiée à l'AURG et à Logiville qui se sont inspirés d'un travail préalable de la SAFER et de la SCAFR pour le compte de la DRE Ile de France¹.

1- Cette mission a donné lieu à un rapport de l'AURG consultable sur le site internet de l'ORHL.

La base de données de la SAFER

L'indicateur développé s'appuie sur les statistiques de la SAFER Rhône-Alpes². La base de données acquise par l'ORHL est une base communale pour l'ensemble de Rhône-Alpes qui couvre les années 1996 à 2003.

De par son droit de préemption, la SAFER dispose des notifications des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) qui lui sont transmises par les notaires dans la mesure où ces déclarations sont situées en zones A et N des PLU (NC et ND dans les POS) quelle que soit la surface du terrain, et en zone AU des PLU (NA et NB dans les POS) si la surface de terrain excède 10 ares. Ce seuil de surface de 10 ares est également retenu pour les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU.

Seuls cinq champs de la base de données ont été mobilisés pour la construction de l'indicateur : la nature de marché, la profession de l'acquéreur, le prix de vente du bien notifié, la surface du terrain, et la présence ou non de bâti.

L'indicateur de pression foncière urbaine

En première approche, on peut définir l'indicateur de pression foncière urbaine comme étant le rapport de la surface non urbanisée vendue à des non-agriculteurs à la surface non urbanisée de l'aire d'étude.

Ce rapport varie de 0 à 1 ou, si l'on préfère, de 0 à 100%. Il est proche de 0 quand la pression foncière urbaine est faible et inversement.

Cet indicateur peut être calculé pour une ou plusieurs communes et pour une ou plusieurs années³.

> la surface vendue à des non-agriculteurs

Le numérateur de l'indicateur correspond aux intentions de vendre à des non-agriculteurs des terrains agricoles ou naturels (sauf vignes et forêts).

Sont exclus de l'analyse les très grandes surfaces de terrain, en général supérieures à 5 Ha si le bien est non bâti et jusqu'à 10 Ha si le bien est bâti. On suppose en effet que ces terrains ont vocation à rester à l'état naturel ou agricole.

De même, on peut ou non inclure dans l'indicateur les mutations situées en zone AU (NA) en faisant l'hypothèse qu'au delà d'un certain seuil de prix, le bien à vendre est situé en zone de future urbanisation.

> la surface non urbanisée

Le dénominateur le plus significatif correspond à la surface non urbanisée de l'aire d'étude que l'on peut définir comme étant la surface totale diminuée de la surface située en zone U.

Dans bien des cas cependant, cette surface est impossible à calculer ou n'est pas vraiment significative. On peut alors utilement recourir à la surface agricole utile (SAU).

Une anticipation du devenir des territoires

Ainsi défini, l'indicateur de pression foncière urbaine peut éclairer l'avenir d'un territoire de plusieurs manières :

- Par l'observation des ventes à des non-agriculteurs de biens ruraux bâtis, en particulier celles correspondant à la nature de marché des "maisons à la campagne", l'indicateur mesure le phénomène de la déprise agricole au profit des résidences secondaires et de loisirs.



- Avec les achats de terrains agricoles et naturels par des non-agriculteurs ou des collectivités locales, on cherche à anticiper une artificialisation des sols qui devra en général passer par une révision des documents d'urbanisme. C'est donc plutôt une mutabilité de long terme qui est visée de cette manière.

- Enfin, on peut également s'attacher à la mutabilité de moyen terme, parfois de court terme, en incluant dans l'indicateur les mutations au profit des non-agriculteurs situés en zone AU (NA) des documents d'urbanisme.

2- Les autres principales sources statistiques en matière foncière étant la base CEII du ministère des Finances et la base Perval des notaires.

3- Le périmètre d'étude et/ou la période retenus étant aussi fonction des questions de fiabilité statistique.