

La pression foncière urbaine sur les espaces agricoles et naturels en Rhône-Alpes

(Source : "Analyse de la pression foncière urbaine sur les espaces agricoles et naturels en Rhône-Alpes entre 1998 et 2005", Études-Actions et Géoscop, à partir des données SAFER, décembre 2007).

L'indicateur de « pression foncière urbaine de l'ORHL », calculé à partir des notifications de vente transmises à la Safer, repose sur l'idée que l'acquisition par des non-agriculteurs d'espaces agricoles et naturels constitue pour partie une anticipation d'un changement de destination à court ou moyen terme.

Par l'application de différents filtres, on tente d'identifier la part des ventes qui relève de cette logique d'anticipation, et par extension d'une notion de pression sur les espaces naturels et agricoles. Rappelons que ces espaces s'étendent des portes de la ville aux zones naturelles les plus reculées.

Sur le volume des ventes ainsi identifiées, on observe en Rhône-Alpes une progression des surfaces vendues de l'ordre de +61% entre 1998 et 2005 (6900 ha). L'artificialisation à court terme est certaine pour environ 20% de ces surfaces, cette part augmentant en fin de période. Les secteurs les plus touchés par cette tendance à l'artificialisation sont d'abord les territoires proches des grandes agglomérations (Ouest Lyonnais, Monts du Lyonnais, Nord-Isère, Sud Grésivaudan, Pays Viennois, Boucle du Rhône, Bassin annécien, Albanais...). A l'inverse, la pression urbaine est plus faible sur les territoires à fort relief, excentrés par rapport aux pôles d'emploi.

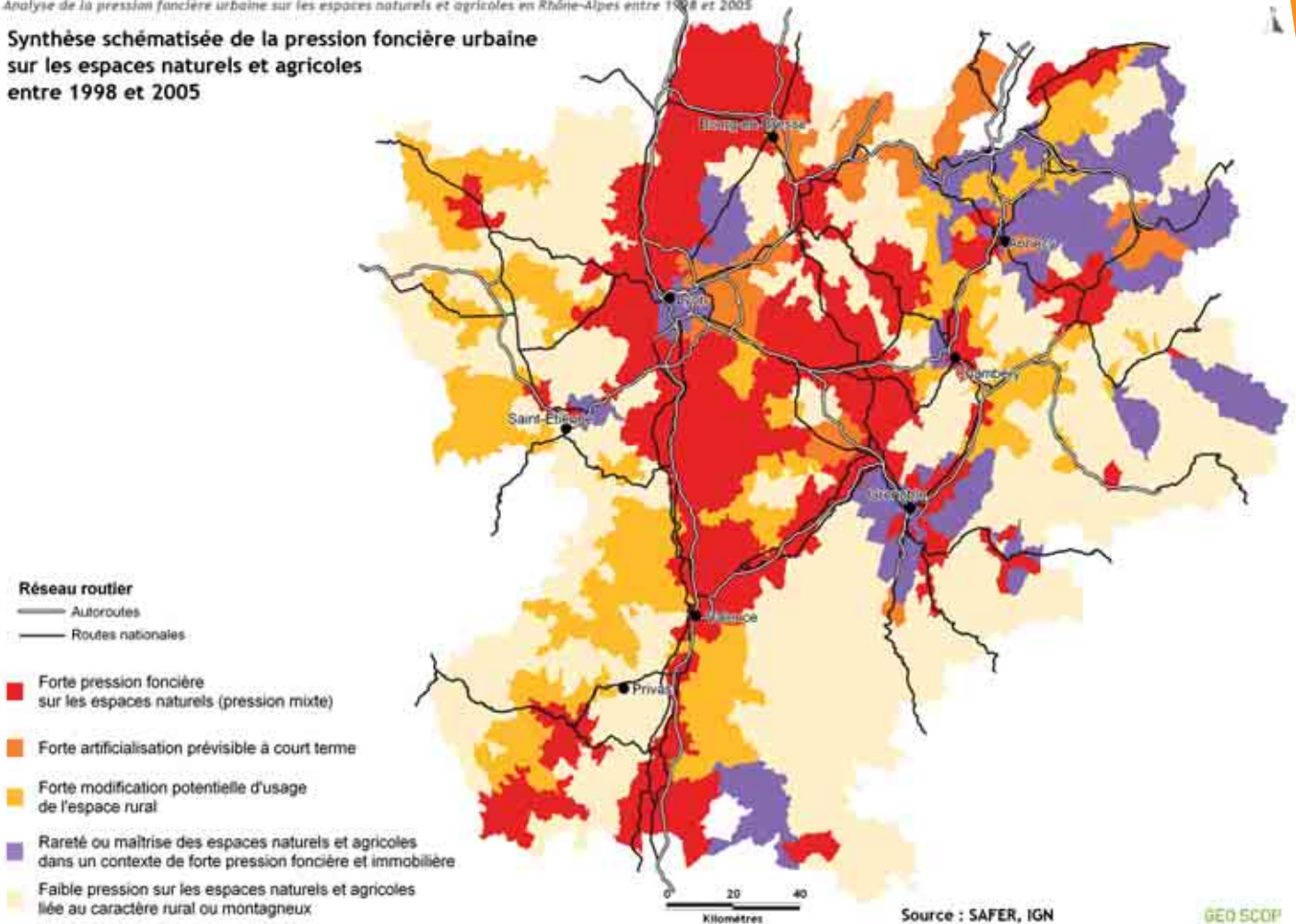
La modification potentielle de l'usage rural (approche des changements d'usage à moyen terme) concerne de manière importante, l'espace inter-métropolitain (Vals de Dauphiné, Voironnais, Boucles du Rhône, Rhône-pluriel, Drôme des collines, Nord-Isère), ainsi que d'autres secteurs sous influence urbaine (Bresse-Revermont, bassin de Montélimar, Ouest Lyonnais, Monts du Lyonnais, Genevois-Haut-Savoyard...), en lien en particulier avec les grandes infrastructures routières.

On observe simultanément que, tous types de biens confondus, la part des non agriculteurs dans le total des surfaces vendues passe de 62% en moyenne annuelle sur la période 1998-2005 à 65,4% en moyenne annuelle entre 2002-2005, et près de 69% pour la seule année 2005.



Analyse de la pression foncière urbaine sur les espaces naturels et agricoles en Rhône-Alpes entre 1998 et 2005

Synthèse schématisée de la pression foncière urbaine sur les espaces naturels et agricoles entre 1998 et 2005



Les prix connaissent sur la période des hausses importantes. Pour un indice de prix de 100 en 2000, l'étude constate en 2005 une valeur de 175 pour le « marché résidentiel rural ». Les prix les plus élevés du résidentiel rural se détachent de la moyenne régionale dans l'ensemble de la Haute-Savoie et du Pays de Gex, dans l'aire urbaine lyonnaise, dans l'agglomération grenobloise, et dans la Vallée et le Sud de la Drôme, et le bassin de Montélimar. Les expertises réalisées par ailleurs par le Département Etudes et Développement de la Safer Rhône-Alpes indiquent que les « terres et prés » destinées à la production agricole ont connu entre 2000 et 2005 à l'échelle de la Région une augmentation de l'ordre de +50%, traduisant ainsi un effet d'aspiration du marché agricole par le marché « urbain » (habitat, économie). A cela s'ajoute l'effet perturbateur des particuliers en quête d'espace d'agrément ou de loisirs. En moyenne, ces derniers achètent 6,2 fois plus cher que les agriculteurs une même parcelle de terre ou de pré.

La tendance durable de la hausse des prix de l'énergie, mais aussi la prise de conscience générale des fonctions productives, écologiques et paysagères des espaces ruraux (post- Grenelle de l'environnement) seront sans doute à l'avenir des facteurs décisifs dans l'affirmation d'une volonté politique et technique d'un urbanisme vertueux, imaginatif et qualitatif (formes urbaines attractives, accessibilité des TC et services, économie d'énergie,...). et dans la maîtrise de l'étalement urbain .

> Si vous désirez avoir des informations plus précises sur cette étude, vous pouvez contacter :

- Au Conseil Régional, Marc Morain : mmorain@rhonealpes.fr
- A la DRE, Marc Gibert : marc.gibert@developpement-durable.gouv.fr
- A la Safer Rhône-Alpes, Yann Léger : yleger@saferral.com

> Vous pouvez également consulter l'étude dans son intégralité (50 pages et cartes) sur le site de l'ORHL : <http://www.orhl-rhonealpes.fr>, rubriques « les études de l'ORHL - foncier ».