

PERTE POTENTIELLE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU NIVEAU RÉGIONAL

Territoire	Superficie (ha)	Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs (ha)	Perte potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (%)
Espace NAF dont :	2 923 528	12 355	0,42
espace naturel	563 209	632	0,11
espace agricole	758 388	6 003	0,79
espace forestier	1 601 931	5 718	0,36
Espace urbain et autre*	181 595	3 985	-
Paca (hors GéoMarchés non renseignés)	3 105 123	16 340	-

*certaines parcelles ont localisées sur des espaces urbains et autre en terme d'occupation du sol

INTERPRÉTATION DE L'INDICATEUR

ANALYSE SPATIALE

Les pertes potentielles d'espaces NAF sur la période 2007-2011 se concentrent sur la partie « provençale » de la région avec des zones plus fortement impactées que d'autres. On peut visualiser un corridor de pressions d'une vingtaine de kilomètres de large allant d'Avignon à Menton suivant les tracés d'autoroutes A7 et A8. C'est sur ce corridor que la quasi totalité des GéoMarchés ont connus des pertes d'espace NAF supérieures à 1,4% et un marché de l'espace résidentiel bâti dépassant souvent les 55 à 65% des surfaces totales d'un GéoMarché.

LIMITES D'UTILISATION

SEGMENTATION

Il n'a pas été possible d'établir des seuils de prix pour la segmentation en non-bâti sur neuf GéoMarchés très urbains ou situés en zone d'Appellation d'origine protégée (AOP) viticole.

Le montant notifié concerne l'ensemble des parcelles sans qu'il soit possible de distinguer le bâti du non-bâti. Un dossier est considéré comme bâti quand une au moins des parcelles est bâtie.

La perte d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est que potentielle, car il n'est pas certain que toutes les parcelles du marché de l'urbanisation soient effectivement urbanisées, et il y a un décalage dans le temps entre la date de notification et la réalisation de la construction et/ou de l'aménagement des parcelles concernées.

LOCALISATION DES PARCELLES

La mise en relation entre les parcelles notifiées à la Safer et le cadastre n'a pas toujours été possible. Le calcul de l'indicateur par type d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne porte que sur une partie du parcellaire et donc des DIA.

Le cadastre vectorisé ne couvre pas toute la région. Certaines parcelles ont donc été représentées par des cercles proportionnels à leur surfaces cadastrées et positionnées sur le localisant parcellaire.

Direction Régionale de l'Aménagement, de l'Environnement et du Logement

Service Biodiversité, Eau et Paysages

CS 80065 - Allée Louis Philibert - 13182 Aix-en-Provence cedex 5

• Frédérique Gerbeaud-Maulin - Chargée de mission régional « Trame verte et bleue » - 04 42 66 65 91

Safer Provence-Alpes-Côte d'Azur

Route de la Durance - Avenue de la Libération - CS 20017 - 04107 Manosque cedex

• Erwan Marolleau - 04 88 78 00 00

Cerema Dter Méditerranée

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Département Aménagement des Territoires

Pôle d'activités - CS 70499 - 13593 Aix-en-Provence cedex 13

• Jean-Paul Bessière - Chargé d'études - 04 42 24 71 61



Embrun - Paysage sous le roc depuis le jardin de l'ancien archevêché - Monuments historiques - Martine Audibert - 2004



Direction territoriale Méditerranée

Marché foncier et pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

Indicateurs de perte potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers



JANVIER 2015



PRÉSENTATION DU CONTEXTE ET DE LA DÉMARCHÉ

L'Etat et le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur ont lancé fin 2011 l'élaboration du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) visant à construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés.

Les travaux du SRCE ont été confiés au groupement de maîtrise d'œuvre ECOMED/G2C/Aqualogiq/Appeld'Air et alimentés d'études dites satellites notamment par les travaux du Cerema sur les méthodes et indicateurs d'évaluation des pressions sur les espaces naturels¹.

Les ateliers et débats, organisés pendant toute la phase d'élaboration, ont révélé d'importantes inquiétudes sur le maintien de la biodiversité ordinaire en raison d'une disparition continue des espaces agricoles.

Fort de ce constat, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) a souhaité disposer d'une connaissance plus fine des marchés fonciers, via un indicateur permettant d'assurer un suivi de la pression foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'étude « Marché foncier et pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers »² a permis de répondre à ces attentes, et le partenariat DREAL, Cerema et Safer doit se poursuivre dans le cadre du dispositif de suivi du SRCE.

Le présent document est une synthèse des éléments du rapport d'étude relatifs à l'indicateur de perte potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers : bases de données (notifications et rétrocessions), zonages (GéoMarchés), segmentation du marché, construction de l'indicateur et résultats (tableaux de données et cartes).

1. CETE Méditerranée - Analyse spatiale de l'état de la biodiversité et des pressions dans le cadre de l'élaboration du SRCE Paca - DREAL Paca - 2013 - 50 pages.

2. Cerema DterMed, Safer Paca - Marché foncier et pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers - DREAL Paca - 2014 - 76 pages.

LES NOTIFICATIONS ET RÉTROCESSIONS

La base de données Safer est composée de deux grandes sources d'informations :

- les notifications ou Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) adressées par les notaires ;
- les opérations de la Safer ou rétrocessions.

C'est parce que les Safer ont une mission de service public de transparence du marché foncier rural (article L.141-1 du Code rural et de la pêche maritime) que les notaires doivent les informer des projets de ventes en zones rurales. Les Safer bénéficient d'un droit de préemption (article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime). Les règles d'application de ce droit sont différentes selon la nature des biens et leur localisation.

Les terrains préemptables sont les terrains à vocation agricole. Le champ d'application est très large. La loi ne dit pas que les terrains préemptables sont effectivement exploités mais qu'ils sont à vocation agricole. Les bâtiments d'habitation préemptables doivent faire partie d'une exploitation agricole. De même que les bâtiments d'exploitation préemptables sont ceux qui ont conservé leur fonction agricole, ils doivent ainsi être utilisés effectivement à l'exploitation.

Notifiables	Non préemptables	POS : zones NA et NB inférieures ou égales à 2 500m ²
		PLU : zones U et AU inférieures ou égales à 2 500m ²
	Préemptables	POS : zones NC et ND à partir du 1 ^{er} m ² , zones AU, B et U à partir de 2 500m ²
		PLU : zones A et N à partir du 1 ^{er} m ² , zones U et AU à partir de 2 500m ²
		Absence de POS/PLU : non bâti supérieur ou égal à 2 500m ² , bâti à partir du 1 ^{er} m ²

La Safer est elle-même active sur le marché foncier. Elle peut acheter des propriétés rurales, les stocker, avant de les rétrocéder (revendre). Elle peut intervenir ponctuellement, par substitution, sur des opérations de vente. Ce qui n'implique pas dans ce cas de figure précis de substitution, d'achat préalable de sa part. Elle peut également participer à des programmes d'échanges bilatéraux et même multilatéraux.

PERTE POTENTIELLE D'ESPACE AGRICOLE (PPa)

L'indicateur de « Perte Potentielle d'espace agricole » (PPa), correspond à :

$$PPa (\%) = \frac{SMurba \times 100}{Sa}$$

Où SMurba est la somme des superficies de l'espace agricole notifiées dans le « Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs ».

Et Sa est la superficie de l'espace agricole.

Dans le GéoMarché.

PERTE POTENTIELLE D'ESPACE FORESTIER (PPf)

L'indicateur de « Perte Potentielle d'espace forestier » (PPf), correspond à :

$$PPf (\%) = \frac{SMurba \times 100}{Sf}$$

Où SMurba est la somme des superficies de l'espace forestier notifiées dans le « Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs ».

Et Sf est la superficie de l'espace forestier.

Dans le GéoMarché.

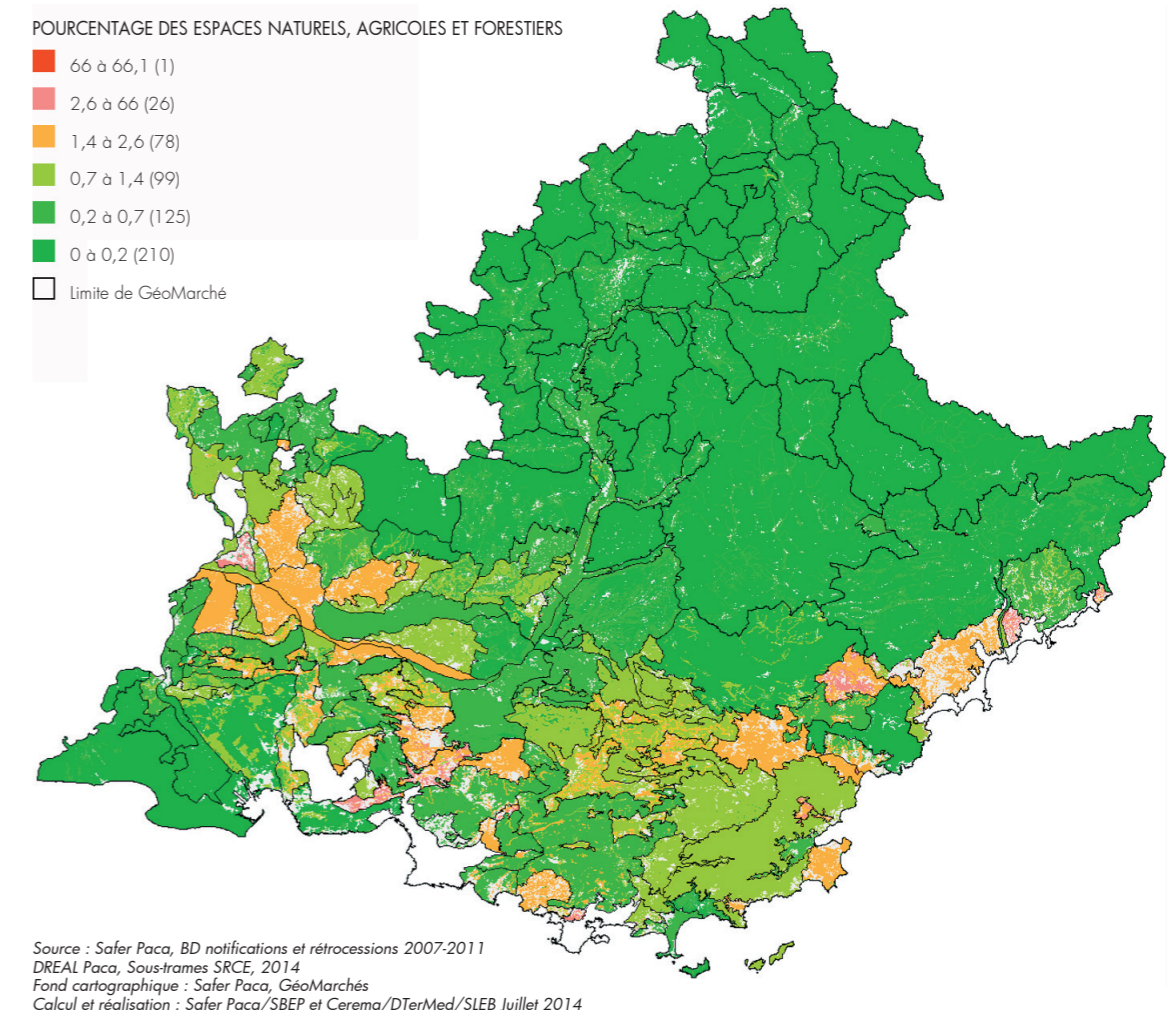
PERTE POTENTIELLE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (PPnaf)

L'indicateur de « Perte Potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers » (PPnaf) ne nécessite pas un calcul particulier, il correspond à la juxtaposition de :

- PPn sur l'espace naturel ;
- PPa sur l'espace agricole ;
- PPf sur l'espace forestier.

RÉSULTATS POUR PACA SUR LA PÉRIODE 2007-2011

PERTE POTENTIELLE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LES GÉOMARCHÉS



ÉTAPE 2

Il s'agit d'affecter les surfaces du « Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs » et du « Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers » à l'un des trois types d'espaces : naturel, agricole ou forestier sans utiliser la nature cadastrale renseignée au niveau de la transaction dans la base de donnée Safer.

La segmentation se fait au niveau des parcelles. En effet, une transaction concerne une ou plusieurs parcelles qui peuvent être localisées dans des types d'espaces différents. Une parcelle peut aussi appartenir à plusieurs types d'espaces.

MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS			MARCHÉ DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS		
sur les espaces agricoles	sur les espaces naturels	sur les espaces forestiers	Marché des espaces agricoles	Marché des espaces naturels	Marché des espaces forestiers

Il faut pour cela construire une base de données géographique des parcelles Safer par jointure avec la BD Parcellaire (ou PCI Vecteur) que l'on croise ensuite avec une couche d'occupation du sol. Dans le cadre du SRCE, cette couche d'occupation du sol a été substituée par les éléments de la TVB régionale, à savoir : les sous-trames forestières semi-ouvertes et ouvertes.

Enfin, on distingue les espaces agricoles, les espaces naturels et les espaces forestiers, en différenciant les « espaces urbains et autres espaces ».

→ SURFACES DES MARCHÉS SELON LE TYPE D'ESPACE

PACA 2007-2007 (HORS GÉOMARCHÉS NON RENSEIGNÉS)									
Segmentation	Espace agricole (ha)	% col	Espace naturel (ha)	% col	Espace forestier (ha)	% col	Espace urbain et autre (ha)	% col	Total (ha)
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs	6 003	15,6	632	6,1	5 718	13,7	3 985	70,8	16 340
Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers	32 542	84,4	9 755	93,9	36 071	86,3	1 642	29,2	80 007
Ensemble	38 545	100	10 387	100	41 789	100	5 627	100	96 347

CONSTRUCTION DE L'INDICATEUR

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'indicateur est calculé sur un découpage de la région et en espaces naturels, agricoles et forestiers, par GéoMarché.

L'indicateur de perte potentielle d'espace naturel, agricole et forestier sur un territoire correspond au rapport (exprimé en pourcentage) entre le « Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs » (en superficie) et la « Superficie de l'espace naturel, agricole et forestier » considéré. Ainsi, l'indicateur exprime la part de sa superficie que peut potentiellement perdre l'espace naturel (respectivement agricole, forestier) d'un GéoMarché.

PERTE POTENTIELLE D'ESPACE NATUREL (PPn)

L'indicateur de « Perte Potentielle d'espace naturel » (PPn), correspond à :

$$PPn (\%) = \frac{SMurba \times 100}{Sn}$$

Où SMurba est la somme des superficies de l'espace naturel notifiées dans le « Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs ».

Et Sn est la superficie de l'espace naturel.

Dans le GéoMarché.

LES GÉOMARCHÉS

Sur la base des GéoTerroirs qui ont remplacé les Petites Régions Agricoles depuis 2000 pour les services statistiques de l'État, la Safer Paca a délimité des **GéoMarchés** s'affranchissant des limites communales et correspondant à **une unité réelle de marché foncier**.

Cette délimitation rend compte de la pression foncière d'origine urbaine s'exprimant très localement. L'objectif du zonage en GéoMarchés est d'établir des niveaux de prix avec un maximum de finesse géographique. Le dire d'experts des conseillers fonciers de secteurs est, dans ce cadre, déterminant pour arrêter les périmètres de GéoMarchés, d'une part, et pour fixer les seuils de prix des différents marchés, d'autre part.

LES GÉOMARCHÉS EN RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



Source : Safer Provence-Alpes-Côte d'Azur

SEGMENTATION DU MARCHÉ

La segmentation du marché se fait en deux étapes. Tout d'abord, il s'agit de segmenter le « Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs » du « Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers ». Puis, dans un second temps, de segmenter chacun de ces marchés en fonction du type d'espace : naturel, agricole ou forestier.

ÉTAPE 1

La segmentation se fait à partir des dossiers (notifications et rétrocessions). On appelle « transaction » dans la suite du document, un dossier de notification ou une rétrocession.

Il s'agit d'affecter chaque transaction soit au « Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs » soit au « Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Le premier critère de segmentation est le caractère bâti ou non-bâti. Il s'apprécie au niveau de la transaction et non pas au niveau de la parcelle. Il suffit qu'une parcelle soit bâtie pour considérer l'ensemble des parcelles faisant l'objet de la transaction comme bâties.

Le second critère de segmentation est différent selon le caractère bâti ou non de la transaction. En « **non-bâti** », la segmentation se fait essentiellement sur **des seuils de prix (€/m²)** fixés à dire d'experts par GéoMarché et en « **bâti** » sur **des seuils de superficie de terrains**.

Les autres critères de segmentation sont l'occupation du bien, le type d'acquéreur, les exemptions du droit de préemption Safer et la destination du bien (en rétrocession uniquement).

On obtient sept sous-marchés que l'on regroupe de la façon suivante :

Non bâti		Bâti		Bâti		Non bâti
Marché de l'urbanisation	Marché des terrains de loisirs et d'agrément	Marché résidentiel	Marché résidentiel potentiellement agricole	Marché agricole potentiellement résidentiel	Marché agricole, naturel et forestier bâti	Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers non bâtis
MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS				MARCHÉ DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS		

■ MARCHÉ DE L'URBANISATION (NON-BÂTI)

Ce segment de marché est déterminé par **un seuil de prix (€/m²)** fixé à dire d'experts par GéoMarché. En dessous de ce seuil, on bascule dans le segment du « Marché des terrains de loisirs et d'agrément » ou dans celui du « Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Il s'agit du marché des terrains destiné à l'urbanisation future. Les terrains sont potentiellement aménageables et les critères varient selon la destination des projets d'urbanisme et les délais de réalisation.

Sélection dans la base : Toutes les transactions portant sur des biens non bâtis, d'un prix supérieur au seuil fixé par GéoMarché, plus celles exemptées du droit de préemption (exemption_code = 09, 10, 11 ou 13) et ce quel que soit le prix.

■ MARCHÉ DES TERRAINS DE LOISIRS ET D'AGRÉMENT (NON-BÂTIS)

Ce segment de marché est déterminé par **un seuil de prix (€/m²)** fixé à dire d'experts par GéoMarché. En dessous de ce seuil, on bascule dans le segment du « Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Il s'agit de terrains libres, non-bâtis, acquis par des non-agriculteurs dans le but d'améliorer leur cadre de vie, l'environnement de leur habitation, de renforcer l'isolement et la tranquillité de leur résidence, alors qu'ils devraient garder une vocation agricole au regard des règles d'urbanisme.

Sélection dans la base : Toutes les transactions portant sur des biens non bâtis, libres, acquis par des non-agriculteurs à un prix supérieur au seuil fixé par GéoMarché mais inférieur au seuil du « Marché de l'urbanisation ».

■ MARCHÉ RÉSIDENTIEL (BÂTI)

Ce segment de marché est déterminé par **un seuil de superficie de terrain**.

Il s'agit de biens bâtis de moins de 1 hectare de terrain, acquis par des citadins ou des ruraux non-agriculteurs pour un usage de résidence principale ou secondaire.

Sélection dans la base : Toutes les notifications de biens bâtis de moins de 1 hectare de terrain, plus les rétrocessions de biens bâtis avec moins de 1 hectare de terrain et une destination autre qu'agricole, naturelle ou forestière (destination_code = blanc, 0, 1, 25, 40, 41, 45 et plus).

■ MARCHÉ RÉSIDENTIEL POTENTIELLEMENT AGRICOLE (BÂTI)

Ce segment de marché est déterminé par **un seuil de superficie de terrain**.

Il s'agit de biens bâtis de 1 à 3 hectares de terrain, acquis par des citadins ou des ruraux non-agriculteurs pour un usage de résidence principale ou secondaire.

Sélection dans la base : Toutes les notifications de biens bâtis de 1 à 3 hectares de terrain, plus les rétrocessions de biens bâtis de 1 hectare ou plus de terrain et une destination autre qu'agricole, naturelle ou forestière (destination_code = blanc, 0, 1, 25, 40, 41, 45 et plus).

➔ LES CHIFFRES DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS

➔ Rappel : « Marché de l'urbanisation (non-bâti) » + « Marché des terrains de loisirs et d'agrément (non-bâti) » + « Marché résidentiel (bâti) » + « Marché résidentiel potentiellement agricole (bâti) »

PACA 2007-2011 (HORS GÉOMARCHÉS NON RENSEIGNÉS)									
Segmentation	Dossiers	% col	Superficie (ha)	% col	Montant (k€)	% col	Prix (€/m ²)	Superficie moyenne (ha)	Montant moyen (k€)
Marché de l'urbanisation	6 556	22,8	3 108	19,0	1 595 469	17,5	51,33	0,47	-
Marché des terrains de loisirs et d'agrément	5 504	19,2	4 062	24,9	304 329	3,3	7,46	0,74	-
Marché résidentiel	14 186	49,4	4 850	29,7	5 437 573	59,6	-	0,34	384
Marché résidentiel potentiellement agricole	2 463	8,6	4 320	26,4	1 787 088	19,6	-	1,75	726
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs	28 709	100	16 340	100	9 124 459	100	-	-	-

■ MARCHÉ AGRICOLE POTENTIELLEMENT RÉSIDENTIEL (BÂTI)

Ce segment de marché est déterminé par **un seuil de superficie de terrain**. Il s'agit de biens bâtis de 1 à 3 hectares de terrain, acquis par des agriculteurs.

Sélection dans la base : Toutes les notifications de biens bâtis de 1 à 3 hectares de terrain, occupés et/ou acquis par des agriculteurs, plus les rétrocessions de biens bâtis de moins de 3 hectares et une destination agricole, naturelle ou forestière (destination_code = 10 à 24, 26 à 35, 42 à 44).

■ MARCHÉ AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER BÂTI

Ce segment de marché est déterminé par **un seuil de superficie de terrain**. Il s'agit de biens bâtis de 3 hectares ou plus de terrain.

Sélection dans la base : Toutes les notifications de biens bâtis de 3 hectares ou plus de terrain, plus les rétrocessions de biens bâtis de 3 hectares ou plus et une destination agricole, naturelle ou forestière (destination_code = 10 à 24, 26 à 35, 42 à 44).

■ MARCHÉ DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS NON-BÂTIS

Ce segment de marché est déterminé par **un seuil de prix (€/m²)** fixé à dire d'experts par GéoMarché. En dessous de ce seuil, on bascule dans le segment du « Marché des terrains de loisirs et d'agrément ».

Les biens non bâtis, occupés et/ou acquis par des agriculteurs ou la safer à un prix supérieur au seuil du marché, mais inférieur à celui de l'urbanisation font aussi partie du « Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers non-bâtis ».

➔ LES CHIFFRES DU MARCHÉ DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

➔ Rappel : « Marché agricole potentiellement résidentiel (bâti) » + « Marché agricole, naturel et forestier bâti » + « Marché des espaces NAF non-bâtis »

PACA 2007-2011 (HORS GÉOMARCHÉS NON RENSEIGNÉS)									
Segmentation	Dossiers	% col	Superficie (ha)	% col	Montant (k€)	% col	Prix (€/m ²)	Superficie moyenne (ha)	Montant moyen (k€)
Marché agricole potentiellement résidentiel (bâti)	514	2,6	746	0,9	142 197	5,8	-	1,45	277
Marché agricole, naturel et forestier bâti	1 761	8,9	34 685	43,4	1 855 531	75,3	-	19,7	1054
Marché des espaces NAF non-bâtis	17 511	88,5	44 576	55,7	465 294	18,9	1,04	2,55	-
Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers	19 786	100	80 007	100	2 463 022	100	-	-	-



Le bassin de Beausset - Atlas des paysages du Var - DDTM du Var