

## Indicateur : Pression foncière urbaine sur les espaces ruraux en surface et en valeur, hors zones à urbaniser, dans les cantons littoraux

### ► Contexte

L'agriculture littorale subit des pressions foncières importantes et répercute souvent plus fortement les problèmes rencontrés par l'agriculture en France métropolitaine : diminution importante du nombre d'exploitations, âge des exploitants en augmentation, difficulté de reprise, augmentation du prix des terres. Les surfaces agricoles diminuent fortement sur la frange littorale alors qu'elles jouent un rôle essentiel de production mais aussi de maintien des équilibres dans l'aménagement du territoire. Il est donc important de connaître les spécificités de cette agriculture et de savoir comment elle a récemment évolué.

### ► Définitions

Le marché foncier de l'espace rural comprend :

- le marché en vue de son artificialisation : les terres changent d'usage dans le cadre des règles d'urbanisme ;
- le marché foncier « naturel » : les terres achetées conservent leur usage de production primaire ;
- le marché foncier des espaces naturels en vue de la protection et de la gestion écologique des terrains , marché non significatif ;
- le marché foncier en vue d'un usage résidentiel ou de loisir : terrains non constructibles acquis en vue de l'installation ou de l'agrandissement de pelouses, de jardins, de vergers, de petits élevages ou d'habitats temporaires (mobil home, tentes) ou achetés dans la perspective d'un changement d'usage du sol.

C'est ce dernier marché qui est pris en compte pour la construction des deux indicateurs et qui permet de mesurer la pression foncière urbaine sur les espaces ruraux, hors zones à urbaniser.

Pour chaque canton, l'indicateur de pression en valeur est obtenu comme : la surface du marché résidentiel ou de loisirs, multipliée par le prix moyen par hectare des surfaces non bâties de ce marché. Ce produit est ensuite rapporté à la surface cantonale, puis le ratio cantonal est divisé par le ratio national (valeur moyenne pour l'ensemble des cantons métropolitains).

Concernant l'indicateur de pression en surface, l'indicateur est obtenu comme la surface du marché résidentiel ou de loisirs rapportée à la surface du canton. Puis, ce ratio cantonal est divisé par le ratio national (valeur moyenne pour l'ensemble des cantons métropolitains).

Pour ces deux indicateurs, la pression foncière locale est indiquée. Elle est donc appréciée au regard de la moyenne nationale valant 100. Un indice de 200 indique une pression deux fois plus forte que la moyenne métropolitaine.

Cette fiche est établie à partir des indicateurs retenus par l' « observatoire des territoires » mis en œuvre par la DATAR (voir le site [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)). Elle est fondée sur les analyses produites au niveau national par Terres d'Europe SCAFR (Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier Rural) sur la base des données recueillies par les SAFER.

### ► Objectifs

Les deux indicateurs de pression foncière urbaine sur les espaces ruraux rendent compte de l'importance de l'effet perturbateur du marché résidentiel ou de loisirs sur le marché foncier de l'espace rural (strictement à destination de production). Ils permettent d'évaluer la pression en surface et en valeur sur les espaces ruraux mais ne rendent pas compte de l'importance des changements d'usage qui s'effectuent conformément aux règles d'urbanisme.

Indicateur à relier aux indicateurs suivants :

- Typologie socio-économique des exploitations agricoles des cantons littoraux en 2000 (**disponible**) ;
- Construction de logements de 1990 à 2003 dans les communes littorales (**disponible**) ;
- Evolution de l'occupation du sol dans les communes littorales entre 1990 et 2000 (**disponible**).

### ► Champs géographique

Cantons littoraux : cantons ayant au moins une commune littorale au sens de la loi littoral (274 cantons sont pris en compte dans l'analyse).

### ► Source

Terres d'Europe – SCAFR – SAFER, 2003 ;  
Scees – Rga 2000.

### ► Date de rédaction, version

Fiche rédigée en septembre 2005, version 1.

## ► A retenir

- Le littoral métropolitain est caractérisé par une pression foncière urbaine très forte en valeur et assez forte en surface.
- En valeur, les plus fortes pressions sont exercées sur le littoral méditerranéen (le littoral de PACA ressortant nettement), le littoral de Bretagne, de Vendée, de Charente maritime et du Pays basque. Ces fortes pressions sont spécifiques au littoral et ne se retrouvent pas dans l'arrière-pays (ou de manière moindre comme en PACA). Le coût important de ces transactions foncières peut fortement perturber le marché foncier rural et rend difficile l'installation de jeunes agriculteurs ou l'agrandissement d'exploitations existantes.
- La spécificité littorale est beaucoup moins affirmée pour la pression en surface que pour la pression en valeur. L'indicateur prend des valeurs faibles pour le littoral du Nord-Pas de Calais, de Picardie, des 2/3 nord du littoral aquitain et de Corse. Il est moyen à fort ailleurs.
- En analysant de manière conjointe la pression foncière urbaine en valeur et la fragilité de l'agriculture, on note une concordance entre forte pression foncière et difficulté de l'agriculture dans de nombreux secteurs littoraux : estuaire de Seine, littoral sud de la Bretagne, littoral charentais, sud des Landes et Pays basque, essentiel du littoral continental méditerranéen. Le marché foncier résidentiel ou de loisir vient alors amplifier les risques de disparition de terres agricoles à court et moyen terme.

## ► Tableau récapitulatif

**Tableau 1 : pression foncière urbaine en valeur et en surface dans les cantons littoraux**

	<30				30-90				90-110				110-170				>170			
	valeur		surface		valeur		surface		valeur		surface		valeur		surface		valeur		surface	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Nord-Pas de Calais	7	43,8	5	31,3	6	37,5	10	62,5	2	12,5		0,0	1	6,3	1	6,3		0,0		0,0
Picardie	2	50,0	1	25,0	2	50,0	3	75,0		0,0		0,0	0	0,0	0	0,0		0,0		0,0
Haute-Normandie	2	11,8		0,0	7	41,2	6	35,3	4	23,5	1	5,9	1	5,9	5	29,4	3	17,6	5	29,4
Basse-Normandie	3	9,7		0,0	16	51,6	2	6,5	3	9,7	6	19,4	2	6,5	15	48,4	7	22,6	8	25,8
Bretagne	5	7,1	4	5,7	12	17,1	14	20,0	5	7,1	9	12,9	23	32,9	28	40,0	25	35,7	15	21,4
Pays de la Loire		0,0		0,0	7	38,9	4	22,2	3	16,7	7	38,9	1	5,6	3	16,7	7	38,9	4	22,2
Poitou-Charentes	1	5,9	1	5,9	2	11,8	3	17,6	3	17,6	1	5,9	2	11,8	8	47,1	9	52,9	4	23,5
Aquitaine	3	18,8	3	18,8	6	37,5	6	37,5	1	6,3	1	6,3	1	6,3	4	25,0	5	31,3	2	12,5
Languedoc-Roussillon	1	5,3	1	5,3	3	15,8	2	10,5	2	10,5	3	15,8	3	15,8	5	26,3	10	52,6	8	42,1
PACA	1	3,0	2	6,1	3	9,1	3	9,1		0,0	1	3,0	1	3,0	7	21,2	28	84,8	20	60,6
Corse	3	10,0	7	23,3	8	26,7	13	43,3	3	10,0	2	6,7	3	10,0	7	23,3	13	43,3	1	3,3
cantons littoraux	28	10,3	24	8,9	72	26,6	66	24,4	26	9,6	31	11,4	38	14,0	83	30,6	107	39,5	67	24,7
France	1326	37,4	744	21,0	1145	32,3	1121	31,6	189	5,3	338	9,5	297	8,4	724	20,4	585	16,5	615	17,4

Source : Terres d'Europe – SCAFR – SAFER, 2003, Observatoire des territoires, Observatoire du littoral

Se lit : 7 cantons littoraux du Nord-Pas de Calais ont une pression foncière inférieure à 30 en valeur, soit 3 fois inférieure à la moyenne métropolitaine.

## ► Analyse générale de la pression urbaine sur les espaces ruraux

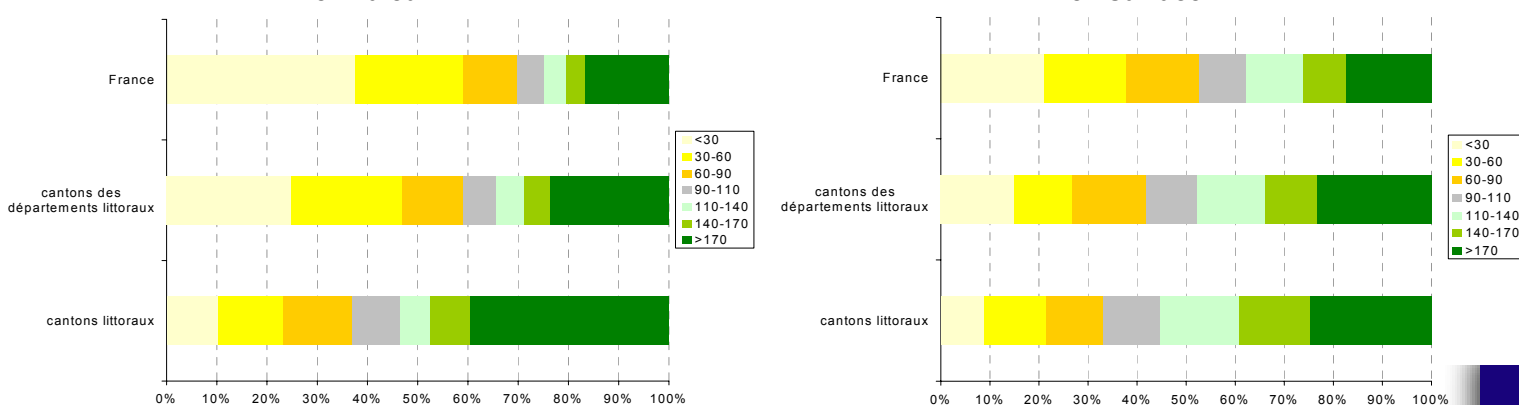
### ■ Pression urbaine en valeur :

La part des cantons littoraux subissant une pression urbaine en valeur importante est très forte. D'après la figure 1, près de 40% des cantons littoraux subissent une pression supérieure à 170, cette part n'étant que de 16,5% en métropole. Ainsi 18,2% des cantons métropolitains ayant une pression supérieure à 170 sont situés sur le littoral.

A l'inverse, très peu de cantons littoraux subissent une pression urbaine faible en valeur : seulement 10,3% ont une pression inférieure à 30 contre 37,4% au niveau national.

Le prix des terres, hors zones à urbaniser, dans le cadre du marché résidentiel et de loisir est donc souvent très élevé sur le littoral. Il concurrence directement le marché foncier à destination agricole en imposant des prix bien supérieurs à la valeur agronomique des terrains. Cela peut limiter les possibilités d'achat de terres par des agriculteurs souhaitant s'installer ou agrandir leur exploitation.

**Figure 1 : pression foncière urbaine sur les espaces ruraux en 2003 par cantons en valeur**



Source : Terres d'Europe – SCAFR – SAFER, 2003, Observatoire des territoires, Observatoire du littoral

Se lit : 10% des cantons littoraux subissent une pression en valeur inférieure à 30 (100 étant la moyenne métropolitaine)

**■ Pression foncière urbaine en surface :**

Les cantons littoraux se démarquent de la moyenne métropolitaine par une part plus forte de cantons subissant des fortes pressions urbaines en surface. Cette spécificité littorale est cependant moins forte que pour la pression en valeur.

Un peu plus de 55% des cantons littoraux ont une pression en surface de plus de 110 contre seulement 38% en métropole.

Les surfaces concernées par le marché résidentiel et de loisir sont donc généralement plus importantes sur le littoral que la moyenne métropolitaine.

► **Analyse par façades de la pression urbaine sur les espaces ruraux**

Les façades littorales régionales montrent des niveaux de pression urbaine très hétérogènes comme le montrent les figures 2 et 3.

**■ Pression foncière urbaine en valeur :**

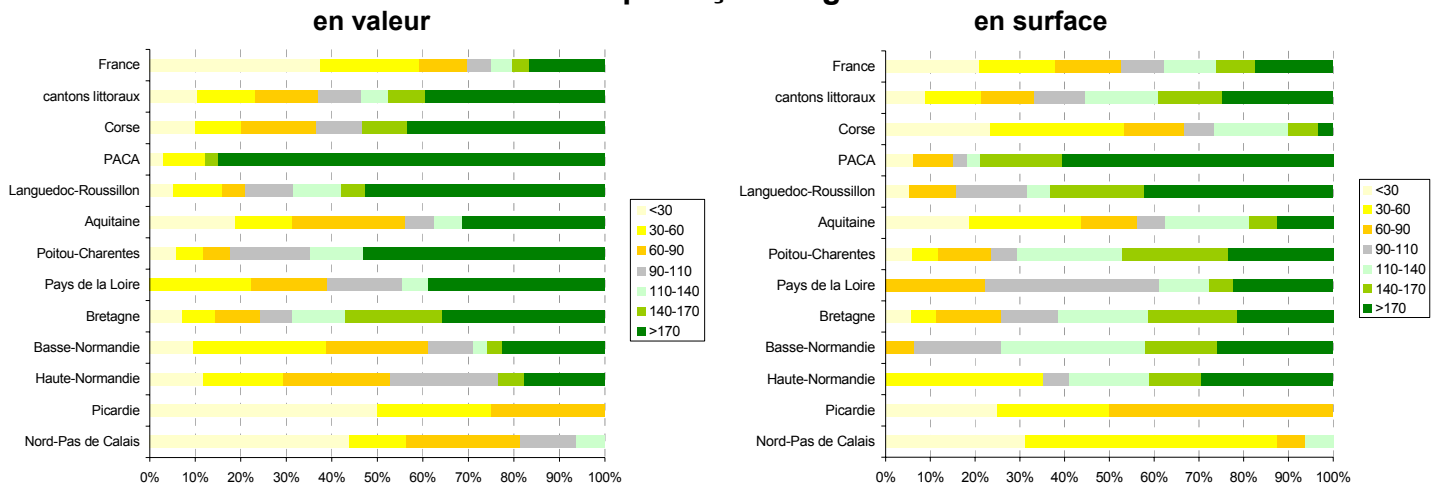
Les plus fortes pressions en valeur sont constatées sur le littoral de PACA. La quasi-totalité des cantons littoraux y subit une pression très forte à extrêmement forte. Ainsi, parmi les 73 cantons métropolitains subissant une pression supérieure à 1000 (soit 10 fois la pression moyenne en France), 21 sont des cantons du littoral de PACA comme Antibes, Villefranche-sur-Mer, Cannes, Cagnes-sur-mer, Saint-Tropez, Nice, Vallauris, Menton...

Sont ensuite concernées par des niveaux de pression forts les façades du Languedoc-Roussillon, de Bretagne, de Poitou-Charentes et de Corse.

A l'inverse, comme le montre la figure 3, certains secteurs littoraux ont des niveaux très bas pour cet indicateur. On peut citer les marais atlantiques, le littoral du Cotentin et le littoral de la frontière belge à la Côte d'Albâtre.

Pour certaines façades, la spécificité littorale pour cet indicateur est très forte. C'est le cas des littoraux de Bretagne, de Vendée, de Charente maritime, du Pays basque et de Corse montrant des niveaux de pression bien supérieurs à leur arrière-pays.

**Figure 2 : pression foncière urbaine sur les espaces ruraux en 2003 dans les cantons littoraux par façade régionale**



Source : Terres d'Europe – SCAFR – SAFER, 2003, Observatoire des territoires, Observatoire du littoral

**■ Pression urbaine en surface :**

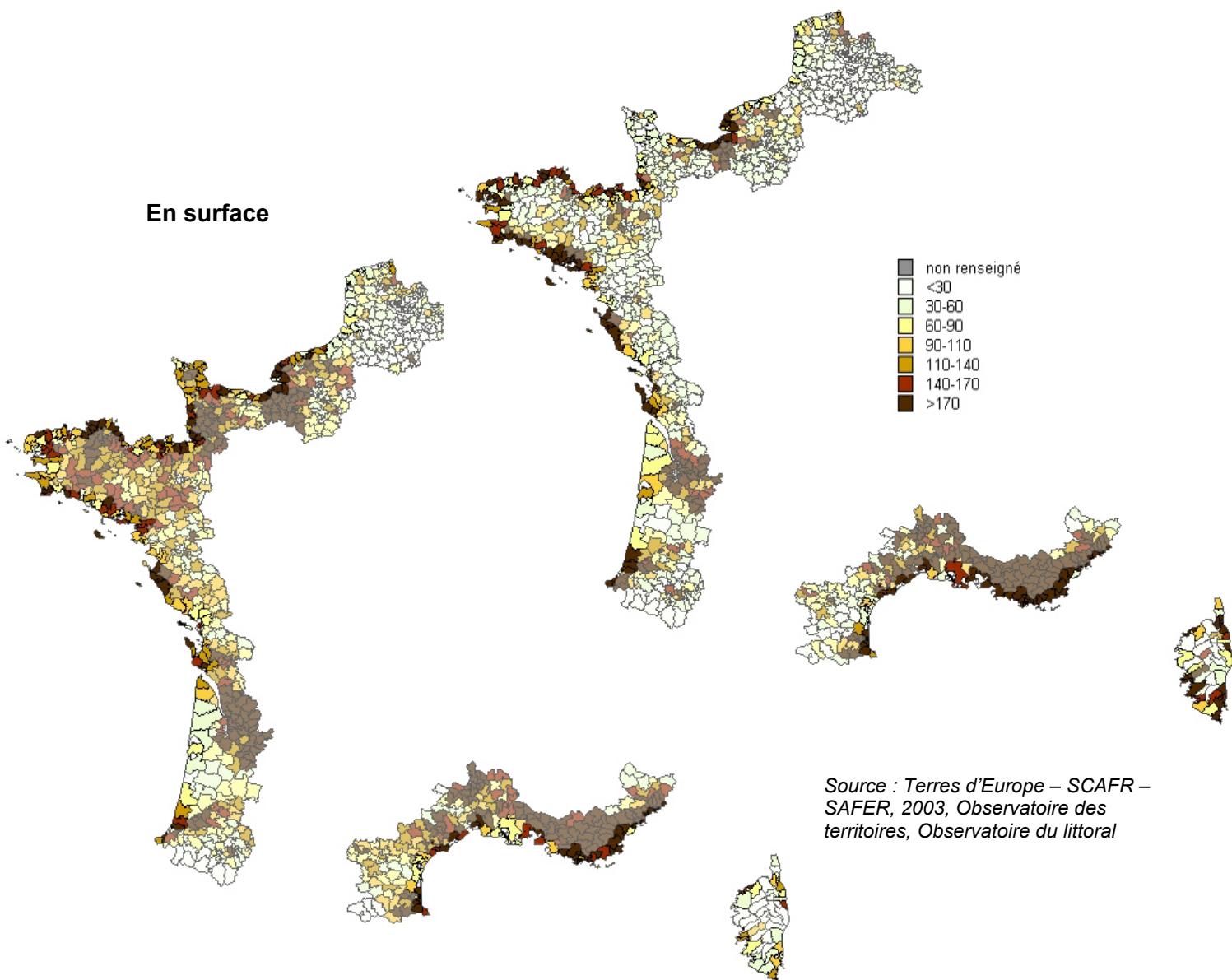
Les façades littorales du Nord-Pas de Calais et de Picardie montrent des pressions en surface très faibles. Ces régions sont caractérisées par des parts très importantes de terres arables (ou de zones humides en Picardie) assez peu intéressantes dans le cadre du marché en vue d'un usage résidentiel ou de loisir. Il en est de même sur le littoral aquitain marqué par la forte présence de forêts de pins.

Le littoral allant de la Haute-Normandie à la Bretagne montre des taux de cantons subissant de fortes pressions (pression > 140) proches de la moyenne littorale alors que les plus fortes pressions sont exercées sur le littoral de Charente maritime, du Languedoc-Roussillon et de PACA. Sur ces littoraux, d'importantes surfaces sont donc achetées et soustraites de leur vocation première de production.

Comme le montre la figure 3, on ne note pas de spécificité littorale marquée pour cet indicateur sur l'ensemble des côtes métropolitaines.

**Figure 3 : pression foncière urbaine sur les espaces ruraux en 2003 dans les cantons littoraux et leur arrière-pays (cantons non littoraux des départements littoraux)**

En surface



Source : Terres d'Europe – SCAFR – SAFER, 2003, Observatoire des territoires, Observatoire du littoral

► **Pression foncière urbaine en valeur et agriculture**

La figure 4 reprend la carte produite dans le cadre de la fiche indicateur « typologie socio-économique des exploitations agricole des cantons littoraux en 2000 ». Deux niveau de pérennité de l'agriculture sont pris en compte :

- les cantons à l'agriculture fragile : groupes 1 à 5 de la fiche indicateur « typologie socioéconomique »
- les cantons à l'agriculture plutôt pérenne : groupes 6 à 8.

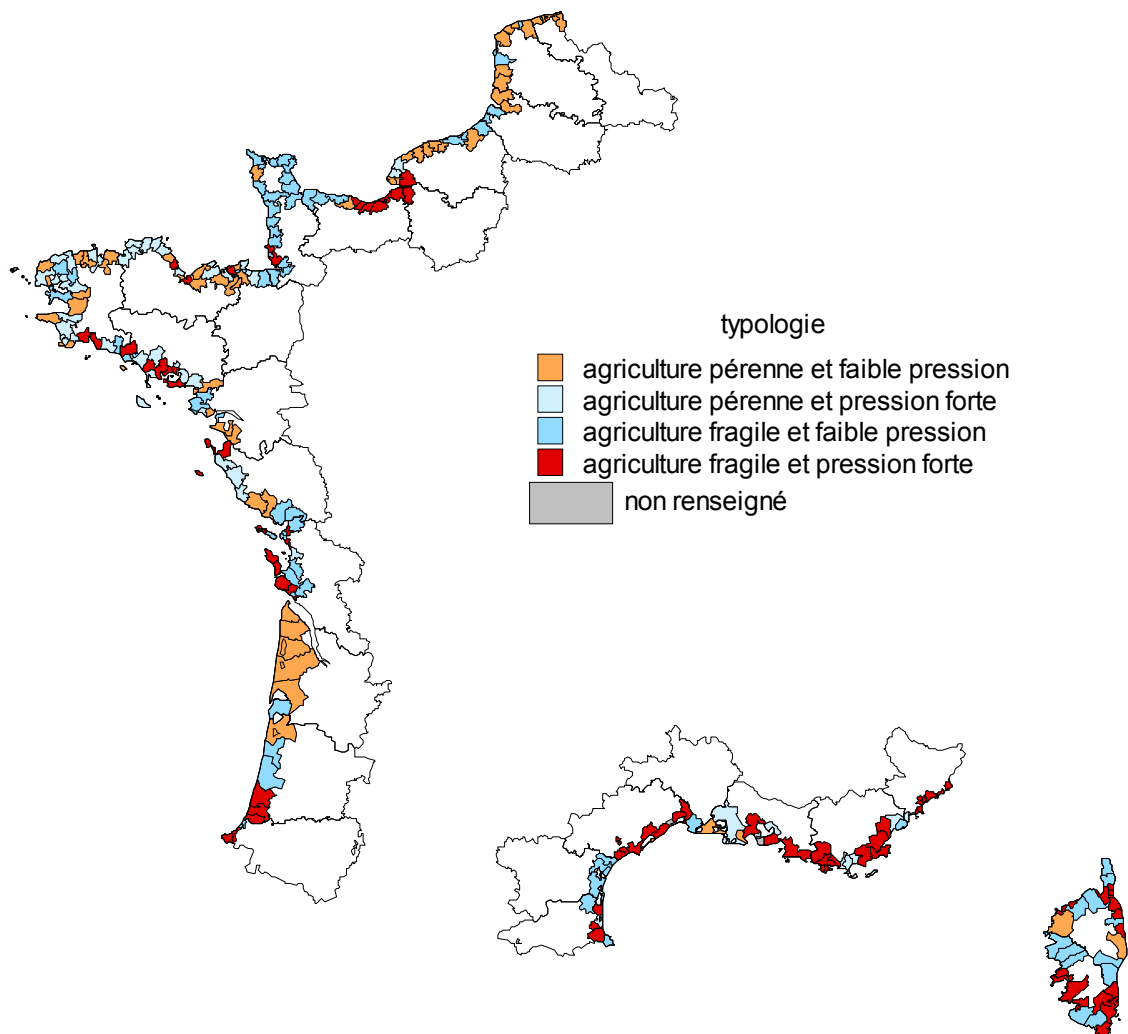
Ce niveau de pérennité de l'agriculture est combiné à l'indice de pression urbaine en valeur. Les pressions inférieures à 140 sont considérées comme faibles, les pression supérieures à 140 sont considérées comme fortes.

On constate une concordance entre pression foncière urbaine en valeur forte et situation fragile de l'agriculture dans de nombreux cantons, parmi lesquels de nombreux cantons urbains :

- estuaire de Seine et ouest du Calvados ;
- sur le littoral sud de la Bretagne ;
- sur le littoral sud charentais ;
- dans le sud des Landes et sur le littoral basque ;
- sur la majeure partie du littoral continental méditerranéen (à l'exception du littoral audois, de la Camargue et de quelques cantons littoraux varois) et ponctuellement en Corse.

Dans ces secteurs littoraux, l'agriculture, déjà fragile, doit subir une forte pression par le marché foncier en vue d'un usage résidentiel ou de loisir qui fragilise encore plus sa situation.

**Figure 4 : pression foncière urbaine en valeur sur les espaces ruraux et fragilité de l'agriculture dans les cantons littoraux**



Source : Terres d'Europe – SCAFR – SAFER, 2003, Scees – Rga 2000, Observatoire des territoires, Observatoire du littoral