

***Assistance-conseil pour la définition de stratégies foncières  
Pays de l'Ardèche Méridionale / PNR des Monts d'Ardèche***

**RAPPORT PHASE 1**

<b>1. ANALYSE DU CONTEXTE FONCIER</b>	<b>p. 3</b>
<b>1.1. AIRE D'ÉTUDE ET ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES</b>	<b>p. 4</b>
<b>1.2. LES USAGES DU SOL</b>	<b>p. 5</b>
▪ SITUATION FONCIÈRE EN 2006	p. 5
▪ ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES USAGES (ENTRE 1999 ET 2006)	p. 8
<b>1.3. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>p. 9</b>
▪ LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	p. 9
▪ L'HABITAT	p. 12
<b>1.4. LE CONTEXTE AGRICOLE ET FORESTIER : PRÉLÈVEMENTS FONCIERS SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS</b>	<b>p. 16</b>
<b>1.5. LE MARCHÉ FONCIER</b>	<b>p. 18</b>
▪ LE MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL EN 2007	p. 18
▪ ÉVOLUTION	
<b>2. CARACTERISATION DES ENJEUX THEMATIQUES</b>	<b>p. 22</b>
<b>2.1. STRUCTURATION URBAINE DU TERRITOIRE</b>	<b>p. 23</b>
<b>2.2. LES INFRASTRUCTURES</b>	<b>p. 24</b>
<b>2.3. L'HABITAT</b>	<b>p. 25</b>
<b>2.4. LES ACTIVITÉS :</b>	<b>p. 27</b>
▪ L'ÉCONOMIE	p. 27
▪ LE TOURISME	p. 29
▪ L'AGRICULTURE ET LA FORÊT	p. 31
<b>2.5. L'ENVIRONNEMENT :</b>	<b>p. 33</b>
▪ L'EAU : GESTION QUANTITATIVE ET QUALITATIVE ET RISQUE D'INONDATION	p. 33
▪ LE PATRIMOINE NATUREL	p. 36
<b>2.6. TERRITOIRE ET GOUVERNANCE</b>	<b>p. 37</b>
<b>3. ELEMENTS DE REFLEXION ET SYNTHÈSE</b>	<b>p. 39</b>
<b>3.1. DOCUMENTS D'URBANISME ET FONCIER</b>	<b>p. 40</b>
<b>3.3. SYNTHÈSE</b>	<b>p. 42</b>

**PHASE 1 : ETAT DES LIEUX**

**1. ANALYSE DU CONTEXTE FONCIER**

**2. LES ENJEUX THEMATIQUES**

**3. ELEMENTS DE REFLEXION ET  
SYNTHESE**

# 1.1. AIRE D'ETUDE ET ELEMENTS METHODOLOGIQUES

## CONTEXTE

Le foncier est aujourd'hui au cœur des réflexions d'aménagement et de développement des territoires. Il est la matière première stratégique des politiques d'aménagement du territoire. Socle d'accueil des constructions, base principale dans le montage des projets d'aménagement et d'urbanisme, le foncier suit aujourd'hui une logique propre qui a été impulsée et reste intimement liée dans son évolution et son fonctionnement à l'activité immobilière et aux potentialités qu'elle laisse entrevoir.

En ce sens, le foncier se comprend comme un pré-requis, un élément de faisabilité, facteur de réussite ou de contrainte, mais ne peut se confondre avec son usage, véritable lieu du débat public.

La connaissance et l'analyse de la dynamique du foncier et de ses usages, et le décryptage des mécaniques de leurs évolutions, permettent de mettre au jour le fonctionnement, les équilibres et interrelations du développement territorial.

TERRITOIRE	Nb de Communes	Surface cadastrale en 2006	Population en 2006
BASSE ARDECHE	33	594 km <sup>2</sup>	20 840
BASSES CEVENNES	43	629 km <sup>2</sup>	20 411
CENTRE TERRITOIRE	47	576 km <sup>2</sup>	44 368
HAUT VIVARAIS	34	540 km <sup>2</sup>	14 350
MONTAGNE ARDECHOISE	26	616 km <sup>2</sup>	4 926
NORD RHODANIEN	27	412 km <sup>2</sup>	25 401
SUD RHODANIEN	25	554 km <sup>2</sup>	39 354
<b>AIRE D'ETUDE</b>	<b>235</b>	<b>3 921 km<sup>2</sup></b>	<b>169 650</b>

## CARACTÉRISTIQUES DE L'AIRE D'ÉTUDE

L'aire géographique d'étude couvre le territoire de 235 communes de l'Ardèche, pour une surface cadastrale totale d'un peu plus de 3 900 km<sup>2</sup>, soit plus de 70% du département de l'Ardèche.

L'étude porte à la fois sur les communes incluses dans le territoire du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche et dans son périmètre de révision (soit 155 communes au total), ainsi que sur les communes incluses dans le territoire du Pays de l'Ardèche Méridionale (soit 172 communes), le territoire commun comptant 92 communes.

L'aire d'étude a été découpée en 7 sous-territoires afin de réaliser une analyse descriptive des différentes dynamiques foncières à l'œuvre sur le territoire.

L'aire d'étude accueille une population d'environ 170 000 habitants, dont plus de 25% vivent dans le CENTRE TERRITOIRE.

## LES BASES DE DONNEES DISPONIBLES

La SAFER Rhône-Alpes collecte et compile des informations sur les territoires rhônalpins, leur structure et leur marché foncier. Ces bases de données sont la matière première quantifiée de la connaissance foncière des territoires.

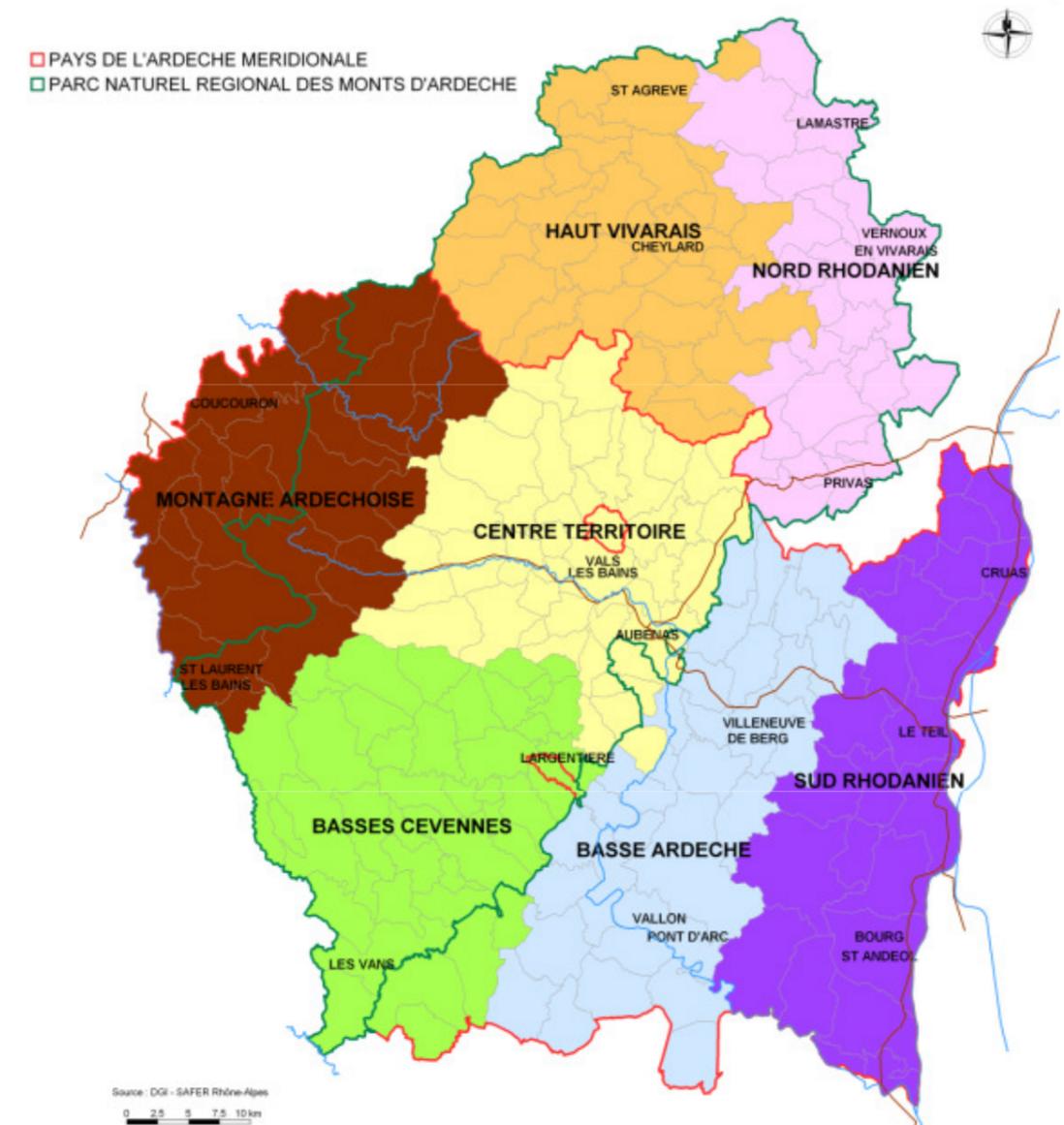
**La base cadastrale DGI** (Direction Générale des Impôts) contient des données relatives à l'ensemble des parcelles cadastrées et à leurs propriétaires. Elle est réactualisée chaque année et son analyse régulière permet de produire une photographie de la structure foncière d'un territoire et de caractériser son évolution.

**La base des notifications** regroupe d'une part des données relatives aux biens que la SAFER rétrocède dans le cadre de ses missions, et d'autre part l'ensemble des données issues des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Les DIA sont transmises par les notaires lorsqu'ils instruisent un projet de

vente dans l'espace naturel et rural et que les biens concernés répondent à certaines conditions. Les DIA spécifient différentes informations quant à la nature du bien, au prix, aux conditions de vente et aux contractants. La compilation de ces informations au cours du temps et l'analyse de la base qui en résulte permettent à la SAFER d'appréhender dans l'espace rural le marché foncier et son évolution.

**La base de données territoriales** rassemble des données issues du Recensement Général Agricole (RGA) et des données fournies par l'INSEE, la DATAR ou la DIREN pour chacune des entités territoriales existantes (communes, EPCI, CDRA, Pays, SCOT, etc.).

La réalisation de cette étude a donné lieu au traitement, au croisement, à l'analyse et à la spatialisation de nombreuses données extraites des bases décrites succinctement ci-dessus. Les résultats de ce travail accompagnent et structurent les chapitres suivants.



## 1.2. LES USAGES DU SOL : SITUATION FONCIERE EN 2006

### LES ESPACES URBANISES

La carte ci-contre présente la part des espaces occupés par des usages urbains pour chacune des communes de l'aire d'étude (en pourcentage). Cet indicateur reflète le niveau d'urbanisation des communes.

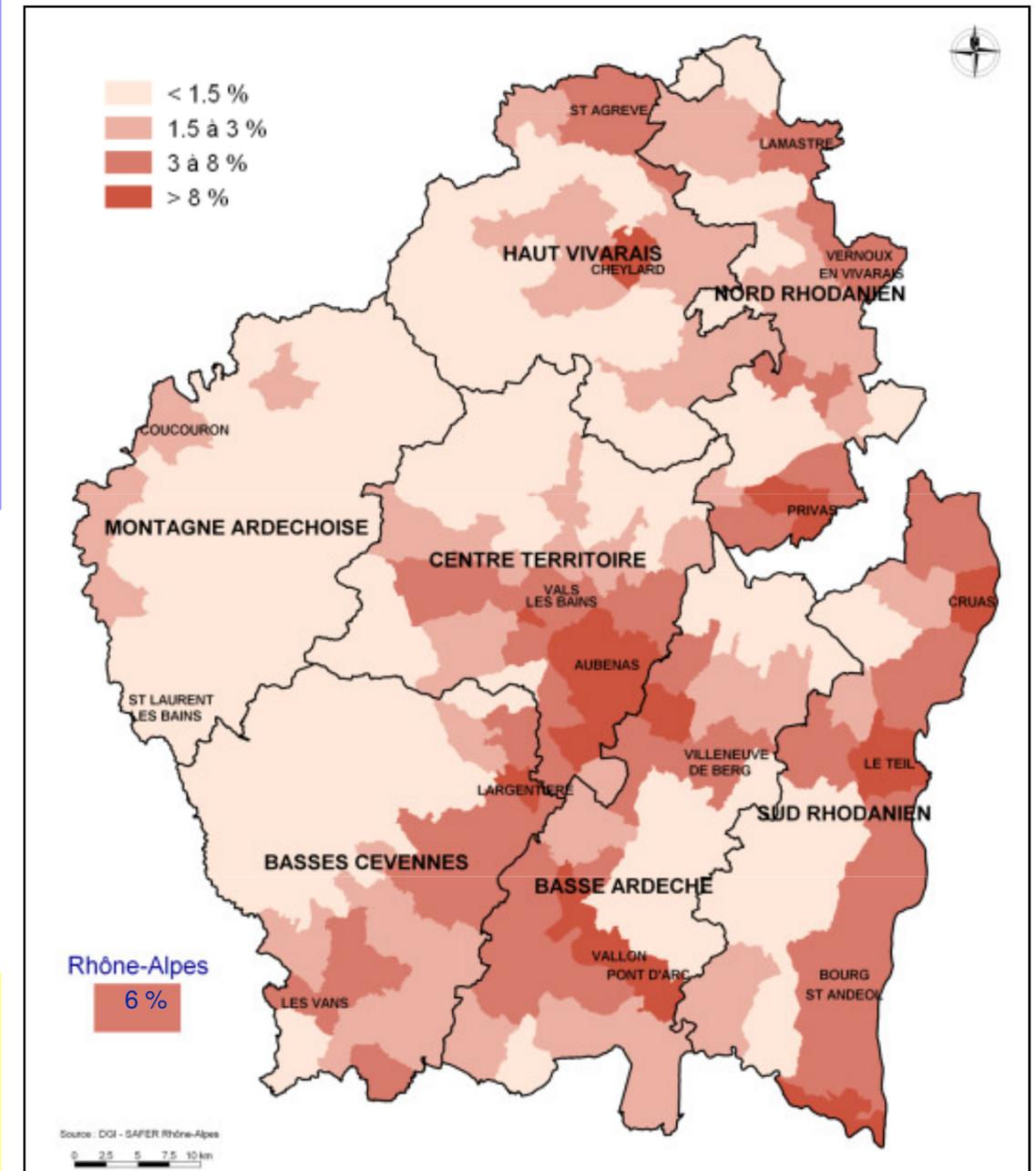
Sur l'ensemble de l'aire d'étude, le niveau d'urbanisation moyen des communes est très sensiblement inférieur à celui constaté sur l'ensemble de Rhône-Alpes (3% contre environ 6 % de moyenne régionale).

Sur les 235 communes de l'aire d'étude, 150 communes, soit près de 64% des communes étudiées, ont un niveau d'urbanisation inférieur à la moyenne de l'aire d'étude, et pour 100 communes, il est inférieur à 1.5% de la surface communale.

L'aire d'étude est marquée par un profond contraste dans la répartition de ses espaces urbains.

L'urbanisation est essentiellement concentrée dans les principales vallées, le long des axes routiers structurants : D 533 entre Valence et Saint-Agrève, D 120 menant au Cheylard, N 102 traversant l'aire d'étude d'est en ouest, D 104 entre Privas et Aubenas puis le long de la rivière Ardèche, D 290 le long des gorges de l'Ardèche, D86 dans la vallée du Rhône. Quelques pôles ruraux principaux présentent des niveaux d'urbanisation élevés : Le Cheylard, Privas, Aubenas, Largentière, Vallon-Pont-D'arc, Cruas, Le Teil et Saint-Just. On constate également une urbanisation périphérique graduelle autour de ces pôles.

A contrario, les zones de relief plus marqué, principalement les secteurs autour du Cheylard, au nord de Vals-Les-Bains, la MONTAGNE ARDECHOISE, et le nord-ouest des BASSES CEVENNES, sont très peu urbanisées. Pour 88% des communes du secteur MONTAGNE ARDECHOISE, les espaces urbanisés occupent moins de 2% de la surface communale.



Part des Espaces Urbains

### METHODOLOGIE APPLIQUEE

Les bases de données de la Direction Générale des Impôts (DGI) servent à l'identification des propriétaires et à l'établissement de leur impôt foncier. A chaque parcelle sont affectés un propriétaire, une nature cadastrale et un revenu cadastral.

Les cartes présentées ci-contre ont été réalisées à partir du traitement et de l'analyse des natures cadastrales. Ces dernières correspondent théoriquement à l'occupation réelle des terrains. Toutefois, la mise à jour des natures cadastrales s'effectuant sur déclaration du propriétaire, il subsiste certaines incertitudes et approximations. Néanmoins les natures cadastrales correspondant aux revenus fiscaux les plus hauts (sol, jardin,...) bénéficient d'un contrôle attentif des services de l'Etat et on peut supposer que les propriétaires suivent avec assiduité la possibilité du déclasserment fiscal de leur bien (passage de terres agricoles en lande ou friche par exemple).

L'occupation du sol est ici analysée au regard de trois grands types d'usage :  
- **les usages urbains** décrits à partir de l'agrégation des natures cadastrales « Sol », « Jardin », « Agrément », « A bâtir » et « Carrière » ;  
- **les usages agricoles** décrits à partir de l'agrégation des natures cadastrales « Terre », « Pré », « Pâturage », « Vigne » et « Verger » ;  
- **les usages naturels et forestiers** décrits à partir de l'agrégation des différentes natures cadastrales de « Lande », « Bois » et « Eau ».  
**Pour chacune des communes de l'aire d'étude, a été calculée la part relative des surfaces occupées par chacun des trois usages dans l'espace communal.**

La représentation cartographique des résultats est fondée sur la méthode de discrétisation « des moyennes emboîtées » : deux premières classes sont déterminées à partir de la moyenne des valeurs, puis chacune de ces deux classes à nouveau divisée en deux classes par la moyenne. Pour chacune des cartes, ont ainsi été définies quatre plages de couleur en dégradé, les plus claires correspondant aux valeurs les plus faibles.

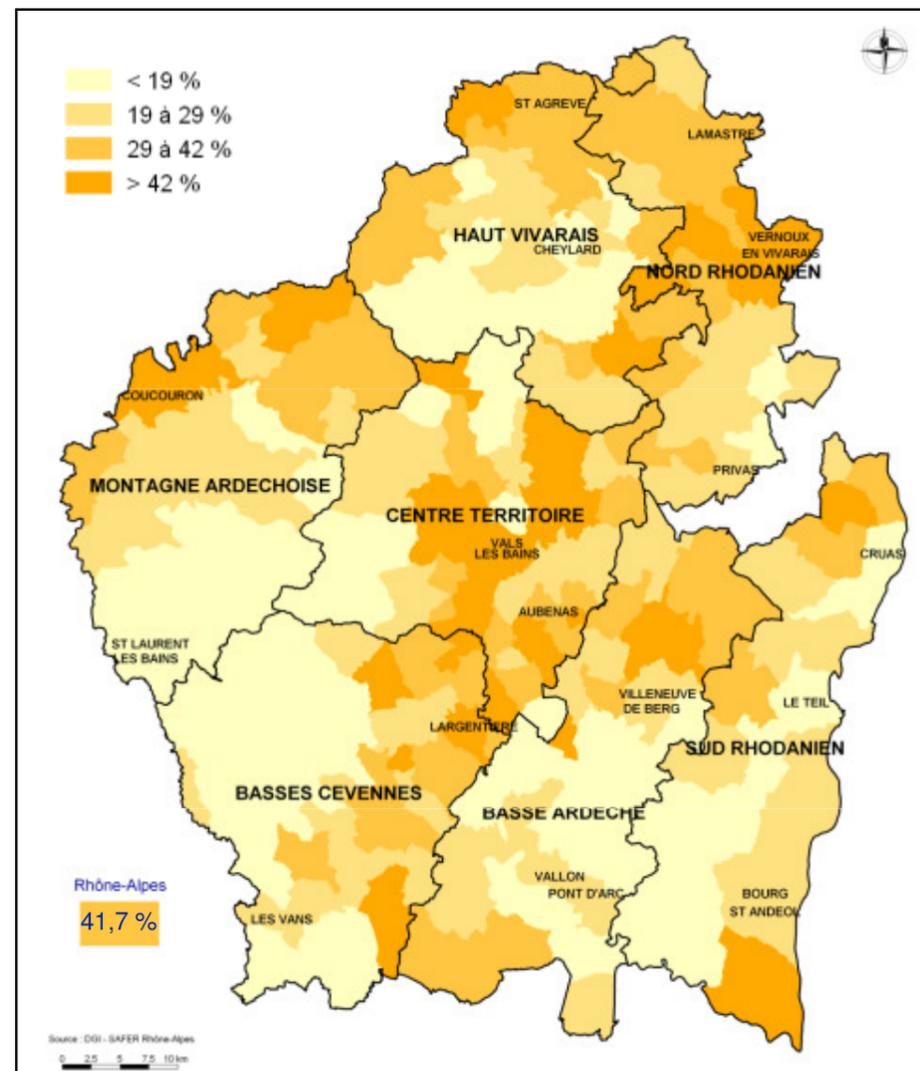
## 1.2. LES USAGES DU SOL : SITUATION FONCIERE EN 2006

### LES ESPACES AGRICOLES

La carte ci-dessous présente la part des espaces ayant potentiellement un usage agricole sur le territoire de chacune des communes étudiées (en pourcentage). Cet indicateur reflète l'importance des espaces agricoles communaux.

L'aire d'étude est marquée par une faible proportion d'espaces à vocation agricole. En moyenne, 27% de l'aire d'étude est couverte par les espaces agricoles, contre près de 42% en moyenne sur la région Rhône-Alpes. Seules 43 communes, dont 20 appartiennent au CENTRE TERRITOIRE, présentent une part d'espaces à vocation agricole supérieure à la moyenne rhônalpine.

Pour plus de 40% des communes, les espaces à vocation agricole occupent moins du quart de leur surface. Ce chiffre s'explique par la géomorphologie de certaines parties de l'aire d'étude : relief escarpé, altitude élevée, problème de desserte. Les secteurs où les espaces agricoles sont les moins présents se situent donc logiquement dans les secteurs de la MONTAGNE ARDECHOISE et des BASSES CEVENNES, où plus de 50% des communes (respectivement 54% et 51%) disposent de moins de 25% d'espaces agricoles.



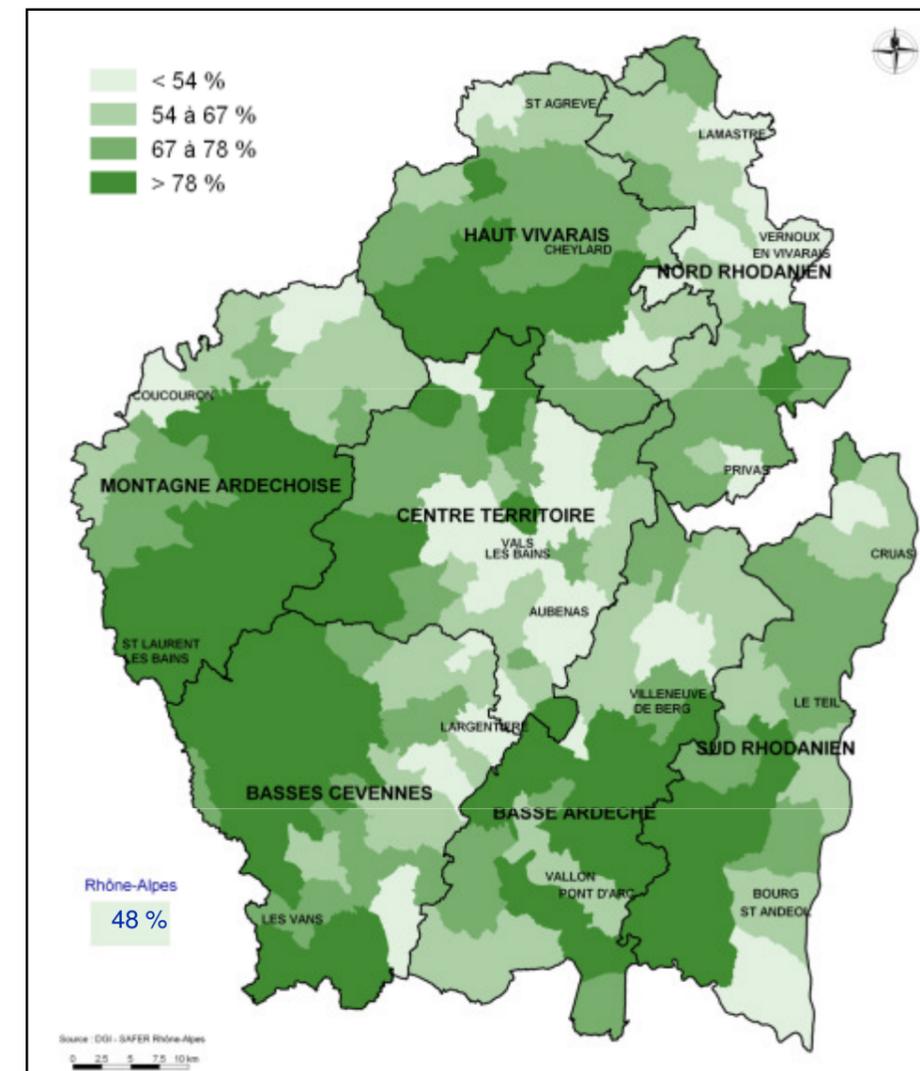
Part des Espaces à Vocation Agricole

### LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

La carte ci-dessous présente la part des espaces ayant potentiellement un usage naturel ou forestier pour chacune des communes étudiées (en pourcentage). Cet indicateur reflète l'importance des espaces naturels et forestiers.

Le paysage de l'Ardèche méridionale est très marqué par l'abondance des espaces naturels et forestiers qui couvrent 70% de la surface de l'aire d'étude, contre 48% en moyenne sur Rhône-Alpes. Pour 34% des communes, ces espaces occupent plus des ¾ du territoire communal.

Seules 32 communes, soit 14% des communes étudiées, situées dans les secteurs principaux où se concentrent les espaces urbains et agricoles de l'aire d'étude, présentent une part d'espaces naturels et forestiers inférieure à 50%. Le CENTRE TERRITOIRE et le NORD RHODANIEN comptent parmi les territoires les moins pourvus.



Part des Espaces Naturels et Forestiers

## 1.2. LES USAGES DU SOL : SITUATION FONCIERE EN 2006

### CONCLUSION

L'aire d'étude est caractérisée par la prédominance de ses espaces naturels et forestiers et son faible degré d'urbanisation. On distingue toutefois deux grandes entités territoriales :

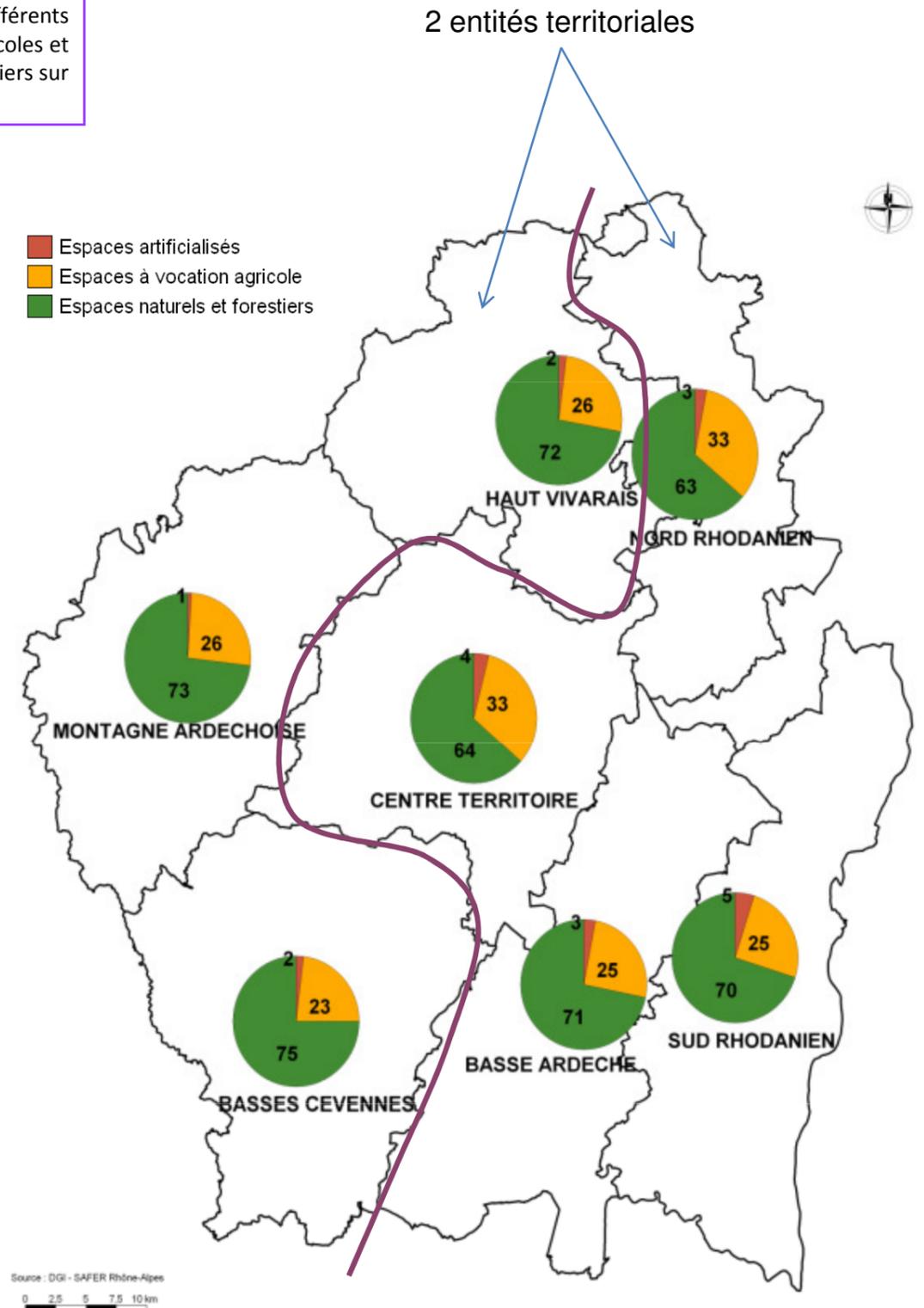
- Les plaines et vallées où se concentrent les principaux espaces urbains et agricoles du territoire, en particulier les vallées de l'Ouvèze et de l'Ardèche, et la vallée du Rhône ;

- Un arrière-pays rural marqué par la prégnance paysagère des espaces naturels et forestiers qui représentent 70% de l'aire d'étude.

Le relief est le principal facteur explicatif de la répartition des différents types d'usages des sols dans l'Ardèche méridionale : espaces agricoles et urbanisés dans les plaines et les vallées, espaces naturels et forestiers sur les secteurs de relief.

Sous-territoire		Espaces agricoles	Espaces Artificialisés	Espaces Nat. et Forestiers
BASSES ARDECHE	Surface (ha)	15123	1961	42367
	Part dans le CDPRA	14%	18%	15%
	Taux d'occupation	25%	3%	71%
BASSES CEVENNES	Surface (ha)	14339	1415	47114
	Part dans le CDPRA	14%	13%	17%
	Taux d'occupation	23%	2%	75%
CENTRE TERRITOIRE	Surface (ha)	18754	2266	36607
	Part dans le CDPRA	18%	20%	13%
	Taux d'occupation	33%	4%	64%
HAUT VIVARAIS	Surface (ha)	14229	944	38851
	Part dans le CDPRA	13%	9%	14%
	Taux d'occupation	26%	2%	72%
MONTAGNE ARDECHOISE	Surface (ha)	15803	538	45217
	Part dans le CDPRA	15%	5%	16%
	Taux d'occupation	26%	1%	73%
NORD RHODANIEN	Surface (ha)	13722	1334	26113
	Part dans le CDPRA	13%	12%	9%
	Taux d'occupation	33%	3%	63%
SUD RHODANIEN	Surface (ha)	13739	2607	39052
	Part dans le CDPRA	13%	24%	14%
	Taux d'occupation	25%	5%	70%
Total général	Surface (ha)	105709	11065	275320
	Part dans le CDPRA	100%	100%	100%
	Taux d'occupation	27%	3%	70%

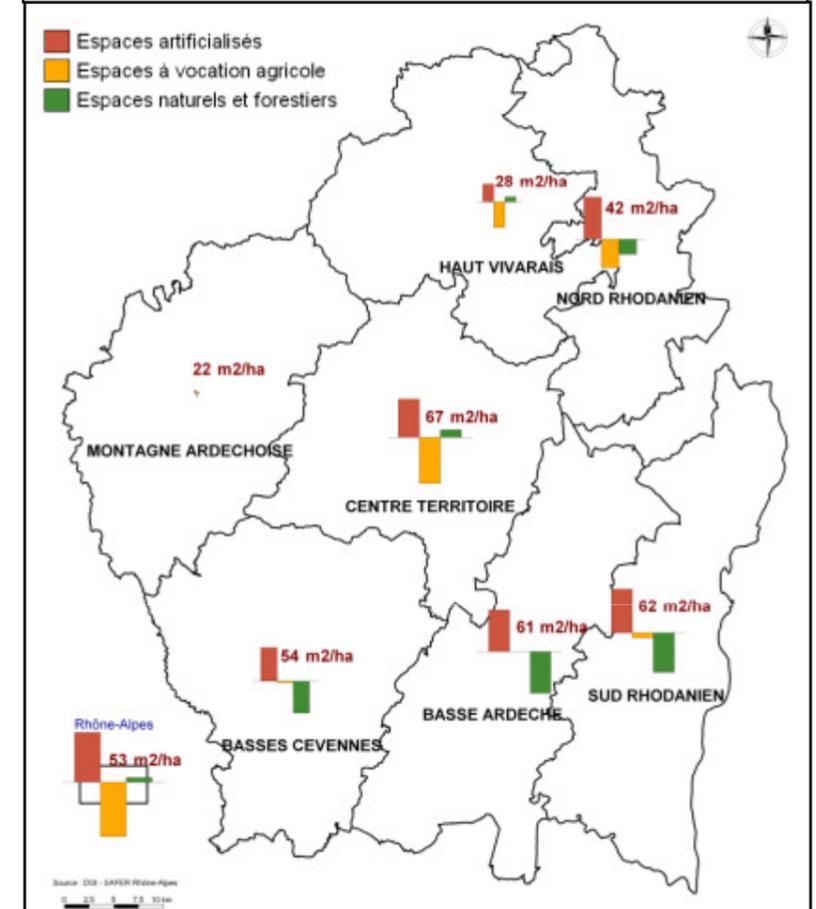
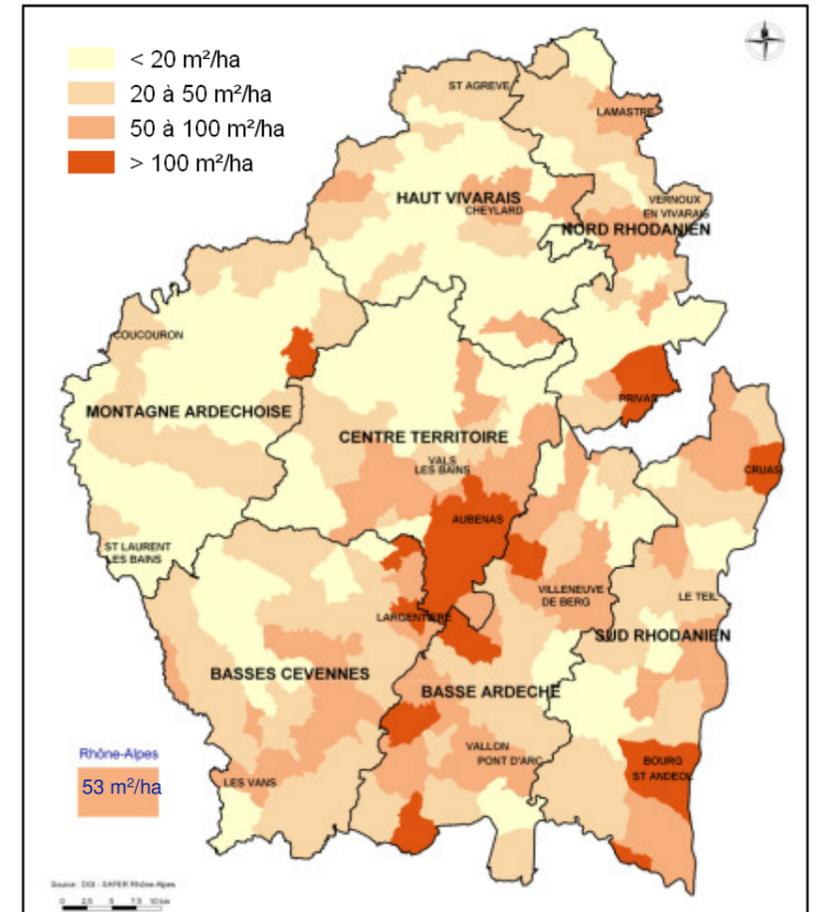
Répartition des usages par sous-territoire d'analyse



Répartition des usages par sous-territoire d'analyse

## 1.2. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES USAGES DU SOL (entre 1999 et 2006)

Intensité des changements d'usage entre 1999 et 2006



Changements d'usage par sous-territoire

### INTENSITE DES MUTATIONS

Au cours de la période 1999-2006, l'aire d'étude a connu des changements d'usage qui s'élèvent à environ 50 m<sup>2</sup>/ha, chiffre proche de la moyenne rhônalpine (53 m<sup>2</sup>/ha).

Toutefois, l'intensité est particulièrement hétérogène sur l'aire d'étude. D'un côté, près de la moitié du territoire (en surface) connaît une vitesse de changement d'usage très faible (2 fois inférieure à la moyenne régionale). De l'autre, on remarque que pour 10% des communes étudiées, les vitesses de changement d'usage sont plus de 2 fois supérieures à la moyenne de Rhône-Alpes.

Ces contrastes observent le même type de gradient que celui décrit dans l'analyse de la répartition des usages du sol : c'est autour d'Aubenas et dans la vallée de l'Ardèche que l'on enregistre les vitesses de changement d'usage les plus rapides (phénomène de périurbanisation), et dans une moindre mesure, le long des vallées ou des axes pénétrants (D533, D120, D104, N102, D290, D86).

On note toutefois quelques particularismes dans l'arrière-pays ardéchois, notamment à Usclades-et-Rieutord ou à proximité du mont Mézenc, où l'on observe pour quelques communes des vitesses de changement d'usage relativement élevées.

### CARACTERISATION DU CHANGEMENT D'USAGE

La carte des changements d'usage par sous-territoire montre que sur l'ensemble de l'aire d'étude, les changements d'usage correspondent essentiellement à une urbanisation qui s'opère, selon les secteurs géographiques, sur les espaces agricoles ou sur les espaces naturels et forestiers constitués à 50% de landes. Contrairement aux moyennes enregistrées sur Rhône-Alpes où l'urbanisation et les espaces naturels et forestiers se développent au détriment des espaces agricoles, sur certains sous-territoires de l'Ardèche méridionale: NORD RHODANIEN, BASSES CEVENNES, BASSE ARDECHE et SUD RHODANIEN, les espaces naturels et forestiers diminuent fortement : les landes, peu productives, sont consommées par l'urbanisation.

A l'inverse, sur le CENTRE TERRITOIRE, le HAUT VIVARAIS et la MONTAGNE ARDECHOISE, on observe une augmentation de la proportion d'espaces naturels et forestiers. Cette tendance est également observée à l'échelle régionale, et même si elle apparaît de faible ampleur (de 1 à 7 m<sup>2</sup>/ha selon le sous-territoire), elle témoigne sur le territoire d'un phénomène d'enrichissement et de boisement

de certaines terres agricoles en déprise.

Par ailleurs, cette carte souligne les contrastes entre sous-territoires : la BASSE ARDECHE, le CENTRE TERRITOIRE et le SUD RHODANIEN ont connu depuis 1999 une évolution de leurs usages plus rapide que la moyenne rhônalpine, alors que pour les 4 autres sous-territoires, cette vitesse est en moyenne inférieure, voire très inférieure pour la MONTAGNE ARDECHOISE avec une intensité de changement d'usage de 22 m<sup>2</sup>/ha.

Ainsi, les territoires les plus urbains s'urbanisent le plus rapidement.

Les mutations d'usage observées sur l'aire d'étude s'expliquent, nous l'avons vu, essentiellement par la progression de l'urbanisation. Nous allons donc nous attacher à décrire plus précisément ces dynamiques, et notamment à caractériser et à évaluer l'incidence foncière des deux principales politiques de développement urbain « consommatrices » d'espace : le développement économique et le développement de l'habitat.

### METHODOLOGIE APPLIQUEE

La carte de l'intensité des changements d'usage représente la surface cumulée des parcelles ayant changé d'usage entre 1999 et 2006 : une parcelle agricole qui s'est urbanisée, une lande remise en culture, un pré planté en bois...

Cet indicateur a été construit à partir des bases de la DGI. La surface obtenue par commune est rapportée à la surface totale de celle-ci, de manière à pouvoir comparer les communes entre elles, les superficies communales variant énormément d'une commune à l'autre. L'indicateur est donc en m<sup>2</sup> de changement d'usage par ha de territoire.

La représentation cartographique est fondée sur la méthode de discrétisation des « moyennes emboîtées », les tons clairs représentant les intensités de changement d'usage les plus faibles, les tons les plus foncés les intensités les plus fortes.

La carte des changements d'usage par sous-territoire présente une agrégation par sous-territoire des changements d'usage et illustre la nature et l'importance de ces mutations : pour un usage donné (urbain, agricole ou naturel et forestier), une valeur positive indique que les mutations se sont faites à son profit, une valeur négative à son détriment. La taille du graphique est proportionnelle à l'intensité du changement d'usage.

## 1.3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN : LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### INDICATEUR FONCIER D'ACTIVITE ECONOMIQUE

La répartition des activités économiques au sein de l'aire d'étude est intimement liée à la géographie du territoire et est de ce fait très hétérogène :

- les communes les plus urbaines présentent globalement une importante densité d'espaces dédiés à l'économique : 9% des communes (soit 21 des 235 communes étudiées) ont un Indicateur Foncier d'Activité Economique trois fois supérieur à la moyenne de l'Ardèche méridionale et regroupent 50% des surfaces à vocation économique.

On observe un gradient de déconcentration de l'IFActEco depuis les villes centre vers les communes périphériques, et une diffusion le long des infrastructures, notamment dans la vallée de l'Ardèche et la vallée du Rhône qui profitent d'une situation et d'une géomorphologie attractives ;

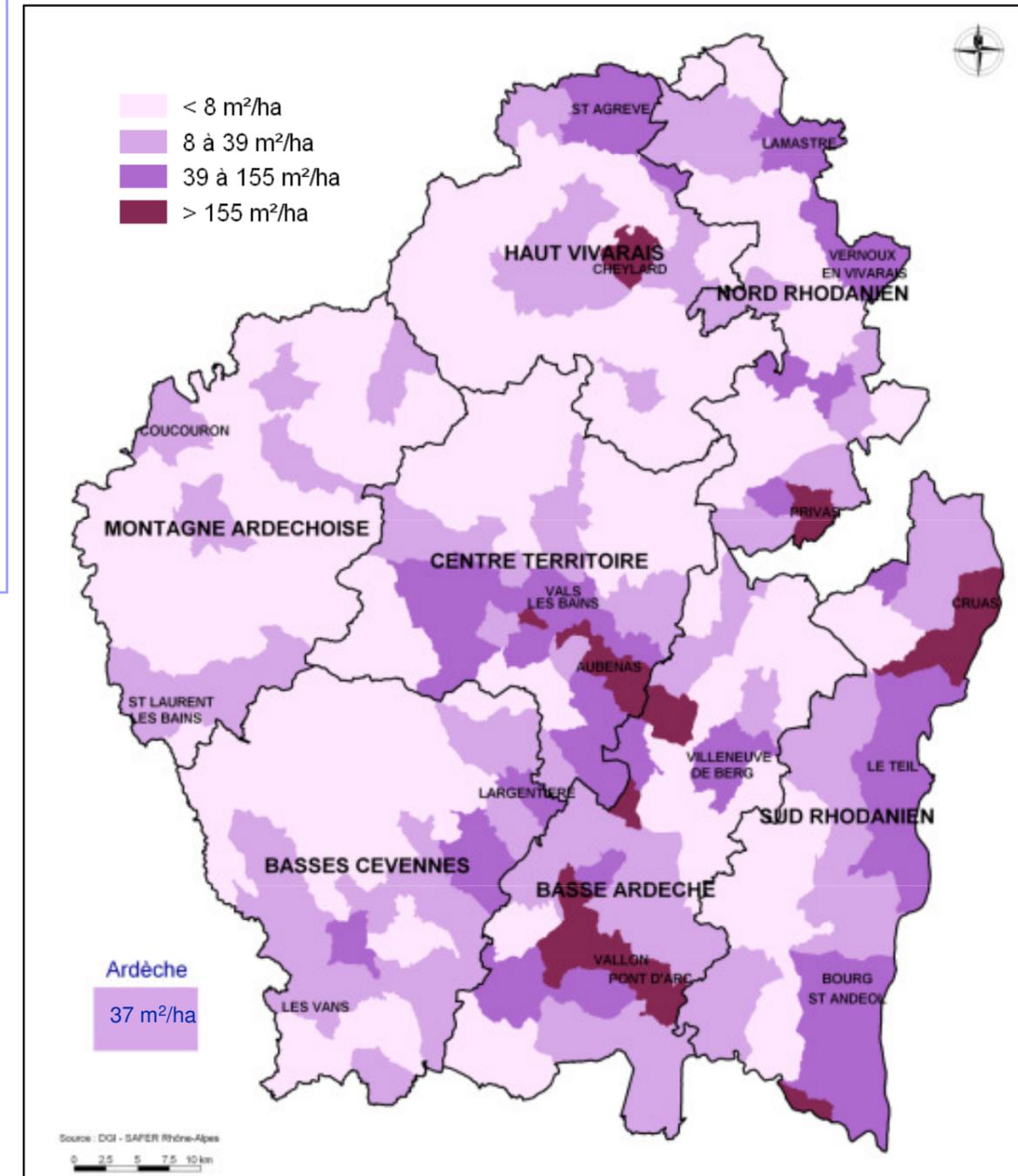
- les reliefs ardéchois, peu accessibles et en conséquence peu adaptés à l'accueil des sites à vocation économique de grande envergure sont un désert économique : 2/3 des communes ardéchoises ont un Indicateur Foncier d'Activité Economique deux fois inférieur à la moyenne des communes de l'aire d'étude et ne concentrent que 13% des surfaces économiques du territoire.

La MONTAGNE ARDECHOISE n'est que très peu concernée par le développement économique. Les espaces à vocation économique sont restreints voire inexistant. Il s'agit du sous-territoire où l'IFActEco est le plus faible et varie entre 0 et 29 m<sup>2</sup>/ha selon les communes.

Ainsi, les zones à vocation économique ardéchoises sont de manière générale modestes et se polarisent au niveau des bourgs centre traditionnels (Aubenas, Cheylard, Privas) ou le long des vallées pénétrantes. Le contraste est fort entre les communes dotées d'équipements économiques et celles qui le sont moins, ou pas du tout.

Sous-Territoire	Surfaces économiques avec bâti 2006	% de l'aire d'étude	IFActEco 2006 (m <sup>2</sup> /ha)
BASSE ARDECHE	265 ha	22%	45
BASSES CEVENNES	103 ha	9%	16
CENTRE TERRITOIRE	239 ha	20%	42
HAUT VIVARAIS	72 ha	6%	13
MONTAGNE ARDECHOISE	40 ha	3%	6
NORD RHODANIEN	131 ha	11%	32
SUD RHODANIEN	336 ha	28%	61
<b>Total général</b>	<b>1185 ha</b>	<b>100%</b>	<b>39</b>

Répartition des surfaces bâties à vocation économique



Indicateur Foncier de l'Activité Economique en 2006

### METHODOLOGIE APPLIQUEE

La carte ci-contre est une représentation spatialisée de l'Indicateur Foncier d'Activité Economique (IFActEco) élaboré par la SAFER Rhône-Alpes. Cet indicateur a été construit à partir de l'analyse des bases de la DGI 2006 et illustre, à l'échelle communale, la part de l'espace bâti dont la vocation dominante est économique.

Les valeurs sont exprimées en m<sup>2</sup>/ha. Leur représentation cartographique est fondée sur la méthode de discrétisation des « moyennes emboîtées », les tons clairs représentant les communes où la part des espaces à vocation économique est moindre, les tons les plus foncés celles où les espaces à vocation économique marquent le paysage le plus fortement.

### 1.3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN : LES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### CONCENTRATION ET DEPOLARISATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'analyse comparée de l'Indicateur Foncier de Développement Economique sur les deux périodes d'étude montre globalement une stabilité de la dynamique de construction de bâti à vocation économique : entre 1990 et 1999, la vitesse de consommation foncière s'élevait à 7,5 ha/an sur l'ensemble de l'aire d'étude ; elle atteint aujourd'hui 10 ha/an. Entre 1990 et 2006, les surfaces bâties à vocation économique ont augmenté de 13% sur l'ensemble de l'aire d'étude.

Cette dynamique n'est pas homogène sur l'ensemble de l'Ardèche méridionale. Les tableaux ci-après indiquent ainsi que les sous-territoires présentent des situations contrastées et mettent en évidence que la consommation foncière est plus forte dans les sous-territoire BASSE ARDECHE, CENTRE TERRITOIRE et SUD RHODANIEN que dans les autres sous-territoires.

Nous avons déjà souligné dans le paragraphe précédent ces déséquilibres spatiaux dans la répartition des activités économiques entre les pôles ruraux et les vallées d'une part, et les zones de relief d'autre part.

L'analyse de l'IFDevEco montre que les déséquilibres territoriaux de l'aire d'étude se renforcent depuis 1990 : le taux de croissance annuel des surfaces à vocation économique ralentit dans les zones peu équipées (HAUT VIVARAIS et MONTAGNE ARDECHOISE) alors qu'il augmente dans les territoires mieux pourvus en surfaces économiques (CENTRE TERRITOIRE, NORD RHODANIEN et SUD RHODANIEN).

Les sous-territoires les plus développés en matière économique sont les territoires qui ont également accueillis le plus de nouvelles surfaces bâties pendant la période d'étude, indiquant une concentration de l'activité économique autour des pôles urbains.

On assiste à une logique d'aspiration économique : l'importante densité des activités économiques dans les vallées bien desservies appelle une concentration plus importante encore et défavorise l'installation d'activités dans les territoires plus éloignés. La mauvaise qualité des voies de communication et des infrastructures de transport est le principal élément explicatif d'un faible développement économique sur la partie montagneuse de l'aire d'étude.

Sous-Territoire	Consommation annuelle entre 1990 et 1999	Consommation annuelle entre 1999 et 2006
BASSE ARDECHE	1,7 ha/an	1,6 ha/an
BASSES CEVENNES	1 ha/an	1,1 ha/an
CENTRE TERRITOIRE	1,8 ha/an	2,8 ha/an
HAUT VIVARAIS	0,4 ha/an	0,4 ha/an
MONTAGNE ARDECHOISE	0,6 ha/an	0,1 ha/an
NORD RHODANIEN	0,7 ha/an	1,1 ha/an
SUD RHODANIEN	1,2 ha/an	3 ha/an
<b>Total général</b>	<b>7,5 ha/an</b>	<b>10 ha/an</b>

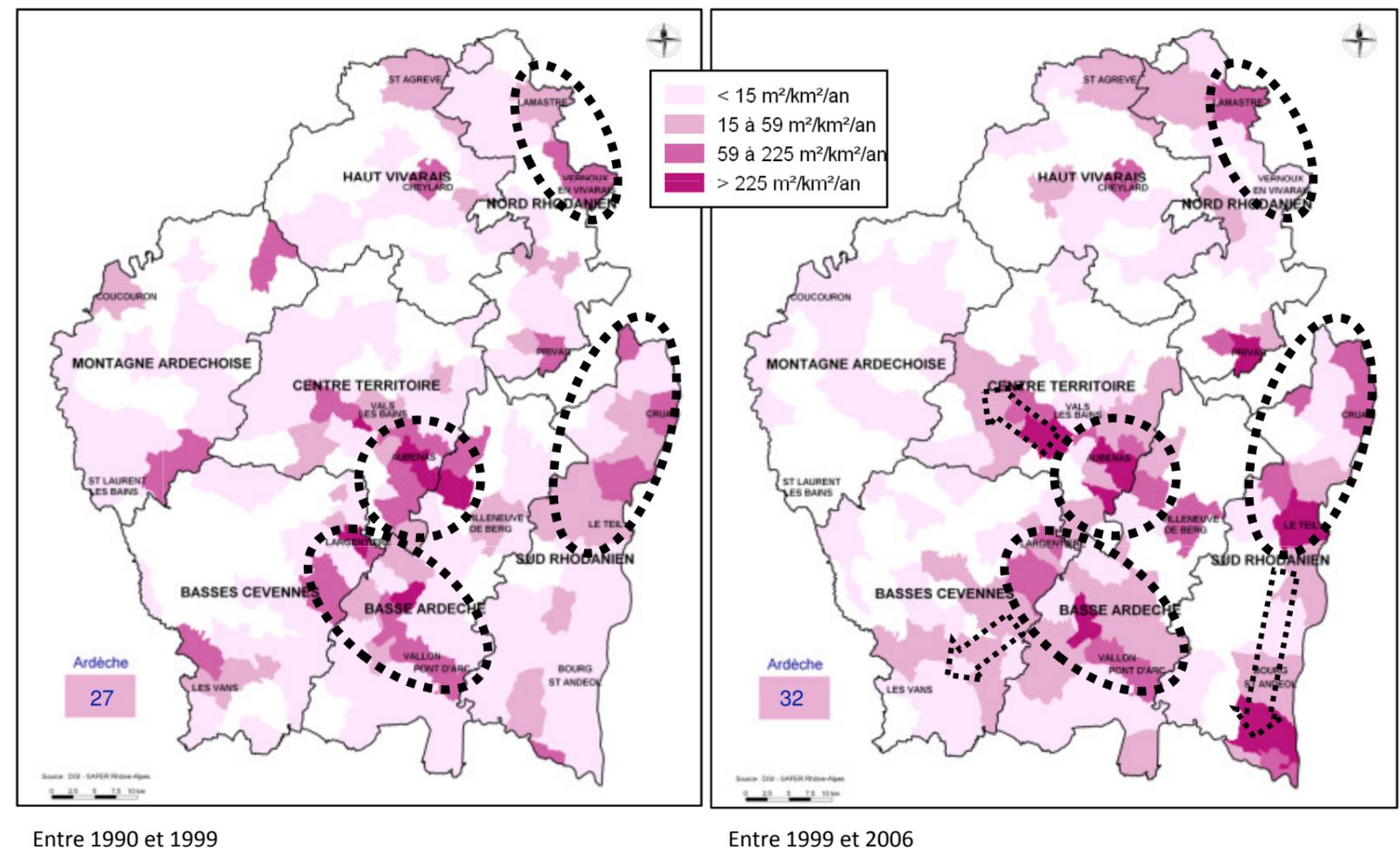
Consommations foncières annuelles liées à la construction de bâti à vocation économique

Indicateur Foncier de Développement Economique

#### METHODOLOGIE APPLIQUEE

Les cartes ci-contre sont des représentations spatialisées de l'Indicateur Foncier de Développement Economique (IFDevEco) élaboré par la SAFER Rhône-Alpes. Cet indicateur, construit à partir de l'analyse des bases de la DGI, illustre d'un point de vue foncier la dynamique de construction de bâti à vocation économique. Il correspond, sur une période donnée et pour chaque commune étudiée, à la part annuelle de l'espace communal dédiée à la construction de bâti à vocation économique. L'Indicateur a été calculé pour deux périodes successives : 1990-1999 et 1999-2006.

Les valeurs sont exprimées en m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>/an. Leur représentation cartographique est fondée sur la méthode de discrétisation des « moyennes emboîtées », appliquée à la période 1999-2006. Les tons clairs représentent les communes où la vitesse est la plus faible, les tons les plus foncés celles où elle est la plus élevée. Les communes sur lesquelles aucune nouvelle construction à vocation économique n'a été réalisée durant la période de calcul de l'indicateur, n'apparaissent pas dans la représentation (carte vierge i.e. blanc).



## 1.3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN : LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### CONCENTRATION ET DEPOLARISATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'analyse comparée de l'Indicateur Foncier de Développement Economique livre un second constat : on observe sur l'ensemble de l'aire d'étude un phénomène de dépoliarisation de l'activité économique.

Entre 1990 et 1999, le développement économique se concentrait autour des villes centre et des communes périphériques proches, et sur les communes situées le long des infrastructures routières dans les vallées principales (vallée de l'Ardèche et vallée du Rhône).

On constate qu'au cours de la période récente, entre 1999 et 2006, la dynamique de développement s'est étendue aux communes périphériques plus éloignées des bourgs centre et aux vallées secondaires, et a gagné l'ensemble de la vallée du Rhône. Ce phénomène de dépoliarisation est particulièrement sensible pour l'ensemble des communes traversées par les voies de communication D533, D104, N102 et D86, qui ont vu s'implanter du bâti à vocation économique.

Malgré tout, le niveau de développement reste faible pour la plupart des communes de l'aire d'étude : plus de 70% d'entre elles ont une dynamique de construction inférieure à 15 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>/an (ce qui correspond à environ 2250 m<sup>2</sup> en 15 ans pour une commune de 1000 ha, et à environ 5600 m<sup>2</sup> pour une commune de 2500 ha).

Toutes les valeurs évoquées ci-avant constituent des indicateurs du développement foncier de l'activité économique, c'est-à-dire de son importance en termes d'occupation du sol. Le développement de surfaces bâties à vocation économique constitue certes un bon indicateur du dynamisme économique du territoire, mais ne suffit pas à lui seul à qualifier l'efficacité ni l'efficience de ce développement.

Au regard de ces surfaces nouvellement bâties, il s'agirait dès lors de considérer les effets induits, désirés ou non de ce développement.

Après leur ouverture, quels sont les vitesses et les taux de remplissage des zones d'activités économiques ? Comment sont entretenues les parcelles non encore vendues ?

Le développement de l'emploi salarié est-il en rapport avec les surfaces consommées ? Les emplois créés correspondent-ils aux types d'emplois que recherchent les populations locales ou ont-elles permis d'accueillir de nouvelles catégories de population ?

Quels sont les effets du développement économique tel qu'il s'est pratiqué jusqu'alors sur le paysage, l'augmentation du trafic routier, l'attractivité du territoire... ?

Quelle est la cohérence entre la politique de développement économique et les autres politiques publiques : organisation du développement de l'habitat, maintien d'une agriculture dynamique, préservation et mise en valeur des espaces naturels et des paysages ?

Sous-territoire	Surface économique avec bâti en 1990	Taux de croissance annuel des surfaces éco		Evolution en valeur absolue des surfaces éco		Evolution des surfaces dédiées aux activités éco	
		1990-1999	1999-2006	1990-1999	1999-2006	1990-1999	1999-2006
BASSE ARDECHE	238 ha	+ 7 ‰	+ 6 ‰	+ 15,1 ha	+ 11,1 ha	+ 6%	+ 4%
BASSES CEVENNES	86 ha	+ 11 ‰	+ 11 ‰	+ 9,1 ha	+ 7,5 ha	+ 10%	+ 8%
CENTRE TERRITOIRE	203 ha	+ 9 ‰	+ 12 ‰	+ 16,6 ha	+ 19,5 ha	+ 8%	+ 9%
HAUT VIVARAIS	65 ha	+ 7 ‰	+ 5 ‰	+ 3,9 ha	+ 2,7 ha	+ 6%	+ 4%
MONTAGNE ARDECHOISE	34 ha	+ 16 ‰	+ 3 ‰	+ 5,3 ha	+ 1,0 ha	+ 16%	+ 2%
NORD RHODANIEN	117 ha	+ 6 ‰	+ 9 ‰	+ 6,3 ha	+ 7,7 ha	+ 5%	+ 6%
SUD RHODANIEN	304 ha	+ 4 ‰	+ 9 ‰	+ 11,1 ha	+ 20,7 ha	+ 4%	+ 7%
<b>Total général</b>	<b>1048 ha</b>	<b>+ 7 ‰</b>	<b>+ 9 ‰</b>	<b>+ 67 ha</b>	<b>+ 70 ha</b>	<b>+ 6%</b>	<b>+ 6%</b>

Consommations foncières liées à la construction de bâti à vocation économique

# 1.3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN : L'HABITAT

## REPARTITION DE L'HABITAT AU SEIN DU CDRA

Si les grandes tendances de la répartition de l'habitat répondent aux mêmes contraintes géomorphologiques et de desserte que celles observées pour l'activité économique, on constate une répartition plus diffuse de l'habitat sur l'aire d'étude.

Les aires où la part de bâti dédié à l'habitat est importante, sont plus vastes que celles où l'activité économique marque le paysage. Aussi, la dichotomie « centre / périphérie » observée dans le cadre des espaces à vocation économique est-elle moins marquée en ce qui concerne l'habitat. L'analyse comparée de la répartition des valeurs pour les deux indicateurs fonciers – activité économique et habitat – permet de mieux apprécier cette différence de concentration : alors que pour l'IFActEco, la moyenne des communes étudiées est 4,4 fois supérieure à la médiane\*, ce rapport n'est que de 1,8 pour l'IFHab. En d'autres termes, la répartition de l'habitat sur l'aire d'étude est beaucoup plus diffuse que celle de l'activité économique. Sur la carte ci-contre, ce phénomène se traduit par de vastes aires marquées par la présence de l'habitat, qui se sont développées autour des pôles urbains et des axes routiers principaux.

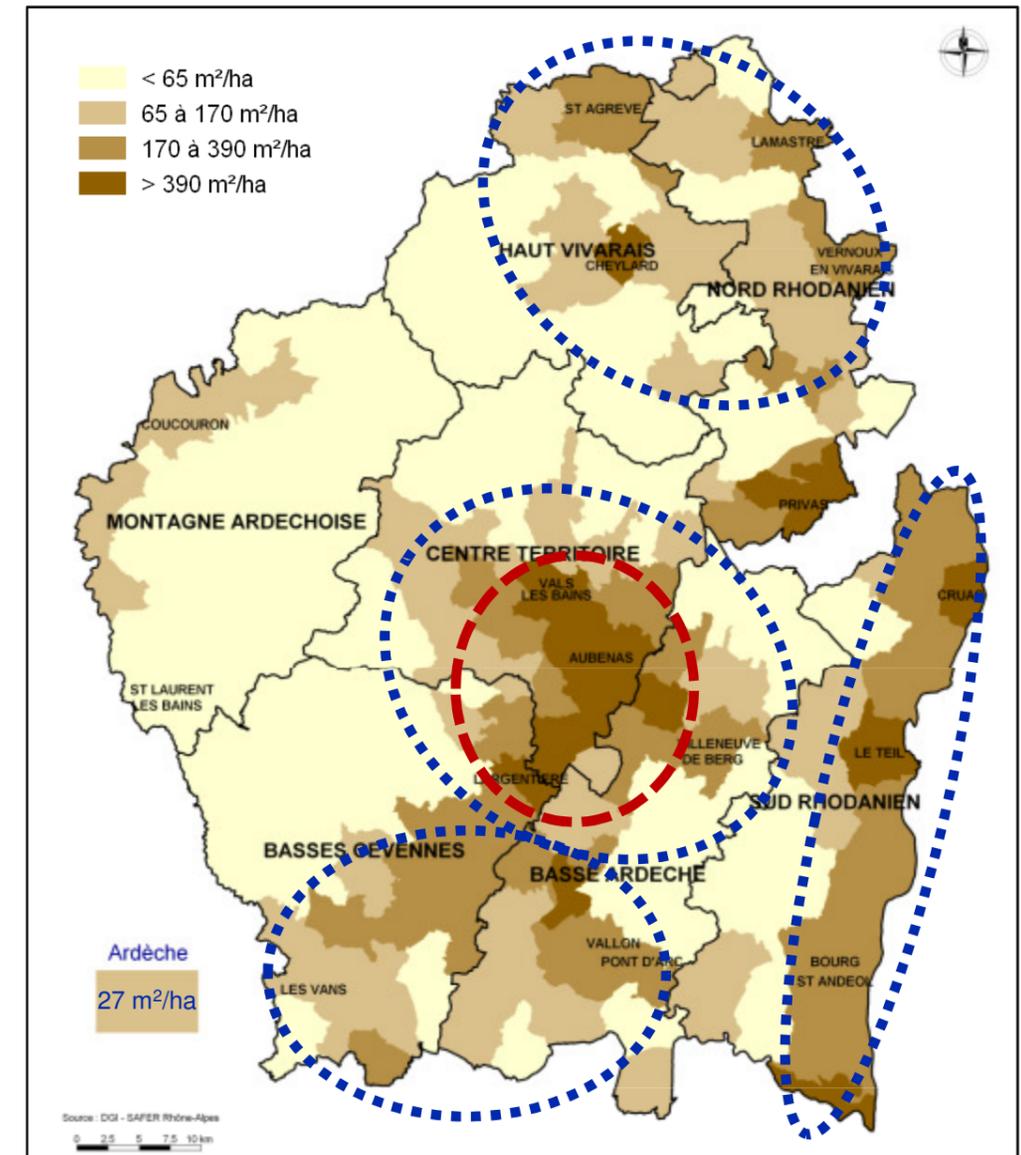
L'analyse par sous-territoire de la répartition de l'habitat renvoie des résultats similaires : on constate là aussi un peu moins de contraste entre les sous-territoires. Ainsi, le rapport entre l'IFHab du sous-territoire le plus dense en habitat, à savoir le SUD RHODANIEN, et l'IFHab du sous-territoire le moins dense, la MONTAGNE ARDECHOISE, n'est que de 4,4. Ce rapport était de près de 10,2 pour l'IFAE.

Alors que le sous-territoire SUD RHODANIEN concentre près de 28% des surfaces à vocation économique de l'aire d'étude, il ne concentre que 21% des surfaces dédiées à l'habitat. Bien que ce chiffre soit très élevé (plus de 20% des surfaces dédiées à l'habitat pour environ 14% de la surface totale de l'aire d'étude), il ressort de cette analyse qu'à l'échelle du territoire global, le sous-territoire SUD RHODANIEN est caractérisé par la prégnance de la vocation économique de ses espaces bâtis (cf. tableau ci-contre). Il en est de même pour la BASSE ARDECHE.

A l'inverse, la vocation résidentielle des espaces bâtis apparaît prépondérante dans les sous-territoires BASSES CEVENNES, HAUT VIVARAIS et MONTAGNE ARDECHOISE. Les deux sous-territoires restant présentent une répartition équilibrée de leurs espaces résidentiels et économiques.

C'est sur le CENTRE TERRITOIRE et le SUD RHODANIEN que la part des espaces bâtis destinés à l'habitat est la plus importante, puisqu'ils occupent en moyenne près de 200 m<sup>2</sup>/ha, dépassant 1000 m<sup>2</sup>/ha à AUBENAS et UCEL.

Là encore, la MONTAGNE ARDECHOISE et le HAUT VIVARAIS présentent de faibles densités d'habitat au regard de la moyenne de l'aire d'étude. Toutefois, ces chiffres sont à mettre en relation avec la population résidant sur ces territoires, très faible également : moins de 5000 habitants pour la MONTAGNE ARDECHOISE et moins de 15000 habitants pour le HAUT VIVARAIS.



Indicateur Foncier de l'Habitat en 2006

\* Médiane : Valeur qui sépare une population en deux groupes égaux en nombre

## METHODOLOGIE APPLIQUEE

La carte ci-contre est une représentation spatialisée de l'Indicateur Foncier de l'Habitat (IFHab) élaboré par la SAFER Rhône-Alpes. Cet indicateur a été construit à partir de l'analyse des bases de la DGI 2006 et illustre, à l'échelle communale, la part de l'espace dédiée à l'habitat.

Les valeurs sont exprimées en m<sup>2</sup>/ha. Leur représentation cartographique est fondée sur la méthode de discrétisation des « moyennes emboîtées », les tons clairs représentant les communes où la part des espaces à vocation d'habitat est moindre, les tons les plus foncés celles où l'habitat marque le paysage le plus fortement.

Sous-territoire	Surface dédiée à l'habitat	% de l'aire d'étude	IFHab 2006 (m <sup>2</sup> /ha)	IFHab / IFActEco
BASSE ARDECHE	811 ha	16%	136	3,1
BASSES CEVENNES	700 ha	14%	111	6,8
CENTRE TERRITOIRE	1 120 ha	22%	194	4,7
HAUT VIVARAIS	449 ha	9%	83	6,3
MONTAGNE ARDECHOISE	273 ha	5%	44	6,8
NORD RHODANIEN	707 ha	14%	172	5,4
SUD RHODANIEN	1 082 ha	21%	195	3,2
<b>Total général</b>	<b>5 143 ha</b>	<b>100%</b>	<b>171</b>	<b>4,3</b>

Répartition des terrains bâtis dédiés à l'habitat

# 1.3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN : L'HABITAT

## DEVELOPPEMENT ET EXTENSION DE L'HABITAT

L'analyse comparée de l'Indicateur Foncier de Développement de l'Habitat sur les deux périodes d'étude montre en premier lieu une accélération globale de la dynamique de construction de bâti dédié à l'habitat : alors qu'entre 1990 et 1999, la vitesse de consommation foncière s'élevait à environ 56 ha/an sur l'ensemble de l'aire d'étude, elle atteint aujourd'hui près de 82 ha/an (45% d'augmentation). Cette dynamique répond à la volonté de la plupart des communes de l'aire d'étude d'accueillir de nouvelles populations et qui, dans le cadre de cette politique, ouvrent de nombreuses surfaces à la construction.

La dynamique de construction n'est toutefois pas homogène sur l'ensemble de l'aire d'étude. Entre 1990 et 1999, le développement de l'habitat s'est essentiellement concentré dans les villes centres (plus de 1150 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>/an pour Aubenas) et les communes de leur proche périphérie, et dans les principales vallées (vallée de l'Ardèche et axe rhodanien) : renforcement du cœur des pôles ruraux et renforcement de la première couronne.

Si la croissance de ces pôles ruraux s'est poursuivie et même accélérée entre 1999 et 2006, on assiste parallèlement à l'apparition de dynamiques marquées de constructions neuves sur des territoires relativement éloignés de ces pôles. Le tableau ci-contre met en évidence que la consommation foncière a augmenté plus vite dans le sous-

territoire BASSE ARDECHE (consommation annuelle multipliée par 1,6) que dans les autres sous-territoires.

Pour les sous-territoires BASSE ARDECHE et SUD RHODANIEN, l'augmentation de la vitesse de consommation foncière concerne presque l'intégralité des sous-territoires. Ces dynamiques traduisent clairement un phénomène de périurbanisation de l'habitat dont le développement reste intimement lié à la proximité de pôles urbains : Aubenas et Montélimar.

Par ailleurs, depuis 1999, on constate une très nette extension urbaine de l'agglomération valentinoise, qui se ressent jusque dans la basse vallée de l'Éyrieux. L'augmentation de la vitesse de consommation foncière dans le NORD RHODANIEN semble s'inscrire dans cette dynamique et préfigure peut-être une troisième couronne de périurbanisation, autour de la ville de Valence, reliant Lamastre et Vernoux-en-Vivarais au pôle valentinois.

Ainsi, la proximité de pôles urbains, un prix du foncier plus attractif et surtout une bonne desserte routière sont des atouts qui attirent de nombreux nouveaux habitants.

A contrario, les zones de relief (MONTAGNE ARDECHOISE, nord des BASSES CEVENNES et HAUT VIVARAIS) présentent des vitesses de construction très faibles.

Sous-Territoire	Consommation annuelle entre 1990 et 1999	Consommation annuelle entre 1999 et 2006
BASSE ARDECHE	10,8 ha/an	17,7 ha/an
BASSES CEVENNES	9 ha/an	12 ha/an
CENTRE TERRITOIRE	12,5 ha/an	18,4 ha/an
HAUT VIVARAIS	4 ha/an	5,1 ha/an
MONTAGNE ARDECHOISE	2,4 ha/an	2,5 ha/an
NORD RHODANIEN	5,6 ha/an	8,4 ha/an
SUD RHODANIEN	12,1 ha/an	17,6 ha/an
<b>Total général</b>	<b>56,4 ha/an</b>	<b>81,8 ha/an</b>

Consommations foncières annuelles liées à la construction neuve de logement

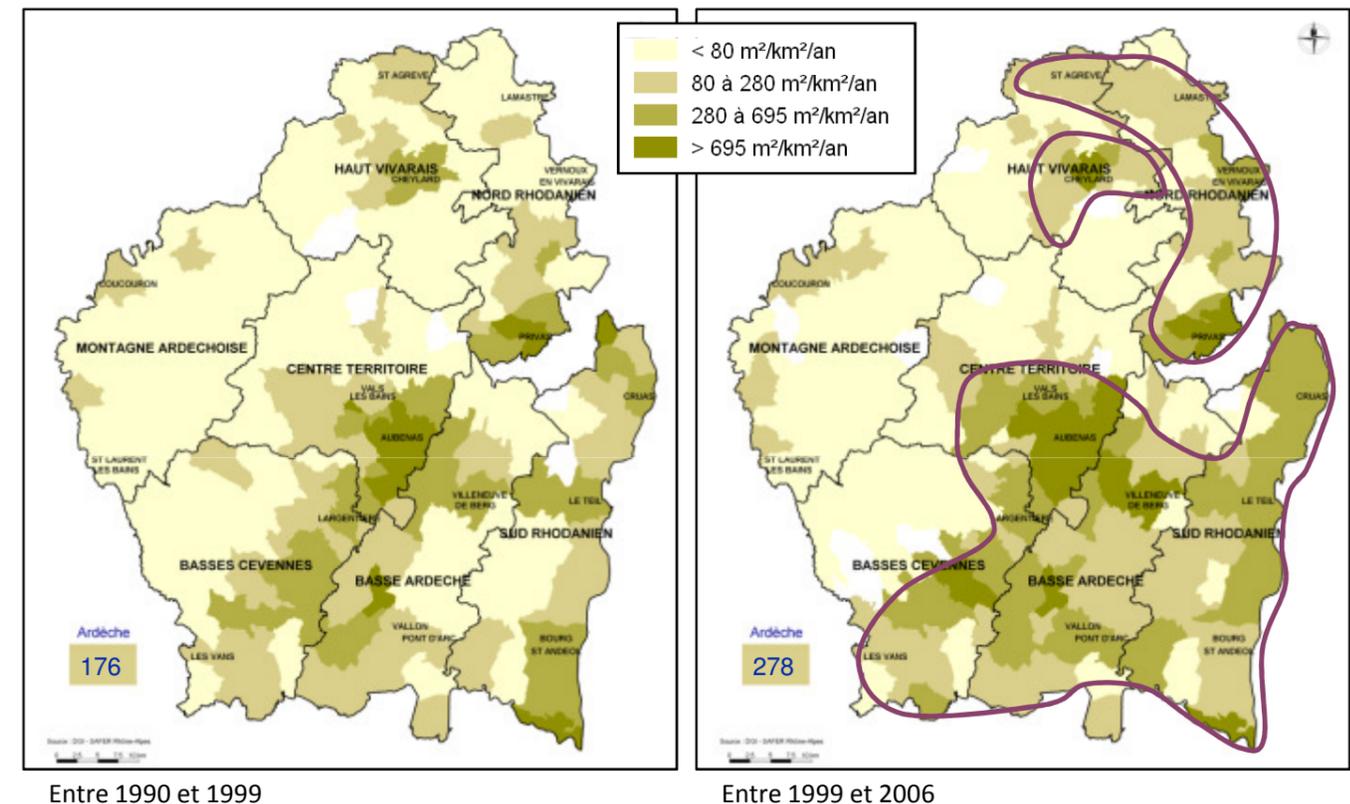
### METHODOLOGIE APPLIQUEE

Les cartes ci-contre sont des représentations spatialisées de l'Indicateur Foncier de Développement de l'Habitat (IFDevHab) élaboré par la SAFER Rhône-Alpes. Cet indicateur, construit à partir de l'analyse des bases de la DGI, illustre d'un point de vue foncier la **dynamique de construction neuve en logement**. Il correspond, sur une période donnée et pour chaque commune étudiée, à la part annuelle de l'espace communal dédiée à la construction neuve de bâti à vocation d'habitat.

L'Indicateur a été calculé pour deux périodes successives : 1990-1999 et 1999-2006.

Les valeurs sont exprimées en m<sup>2</sup>/ha/an. Leur représentation cartographique est fondée sur la méthode de discrétisation des « moyennes emboîtées », appliquée à la période 1999-2006. Les tons clairs représentent les communes où la vitesse est la plus faible, les tons les plus foncés celles où elle est la plus élevée. Les communes sur lesquelles aucune construction neuve de logement n'a été réalisée durant la période de calcul de l'indicateur, n'apparaissent pas dans la représentation (carte vierge i.e. blanc).

Indicateur Foncier de Développement de l'Habitat



### 1.3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN : L'HABITAT

#### DEVELOPPEMENT ET EXTENSION DE L'HABITAT

L'augmentation des surfaces bâties dédiées à la construction de logements s'inscrit pour les communes dans une politique d'accueil de nouvelles populations. Pourtant, comme le montre le tableau ci-dessous, les taux de croissance de la population de l'aire d'étude n'expliquent pas à eux seuls le volume des consommations foncières dédiées à la construction en logement.

Alors que le taux de croissance annuel de la population n'excédait pas 0,9% entre 1999 et 2006, celui des surfaces consacrées à l'habitat augmentait de 1,7% dans le même temps. Il résulte de cet écart une augmentation des surfaces moyennes par habitant dédiées au logement : pour loger le même nombre d'habitants, on utilise, en 2006, 6% de foncier de plus qu'en 1999, et 11% de plus qu'en 1990. Cette augmentation traduit donc une forte déconcentration de l'habitat sur l'aire d'étude, plus saillante encore dans les sous-territoires BASSES CEVENNES et HAUT VIVARAIS (respectivement 1,3% et 1,4% de taux de croissance annuel de la surface moyenne par habitant dédiée au logement) que dans les autres sous-territoires. Ainsi, alors qu'entre 1990 et 1999, chaque nouvel habitant consommait en moyenne 505 m<sup>2</sup> pour se loger, il consomme aujourd'hui 575 m<sup>2</sup>.

Selon les sous-territoires, les surfaces moyennes par habitant dédiées au logement sont très différentes (du simple au double). La déconcentration

est sensiblement plus marquée sur les territoires les plus ruraux : plus de 1% de taux de croissance annuel pour les sous-territoires BASSES CEVENNES, HAUT VIVARAIS et MONTAGNE ARDECHOISE. A contrario, dans les secteurs plus urbanisés, les surfaces au sol dédiées à l'habitat, par habitant, connaissent une hausse plus faible.

La croissance des surfaces bâties dédiées à l'habitat s'explique en réalité par trois principaux phénomènes :

- L'augmentation de la population, déjà évoquée précédemment
- La diminution du nombre d'habitant par logement, qui peut elle-même résulter du desserrement des ménages (les foyers regroupent un nombre de personnes de plus en plus faible : augmentation des familles monoparentales et vieillissement de la population), de l'augmentation de la vacance dans le parc de logements et de l'augmentation du nombre de résidences secondaires
- L'augmentation de la taille moyenne des logements qui résulte elle-même de la hausse moyenne du niveau de vie qui s'accompagne d'une aspiration à de meilleures conditions de logement et de l'évolution des formes de l'habitat.

Cette déconcentration est ainsi en partie la conséquence d'une tendance sociologique lourde observée partout en France : le desserrement des ménages. En effet, ce phénomène induit des décohabitations et une augmentation du nombre de logements pour une population constante.

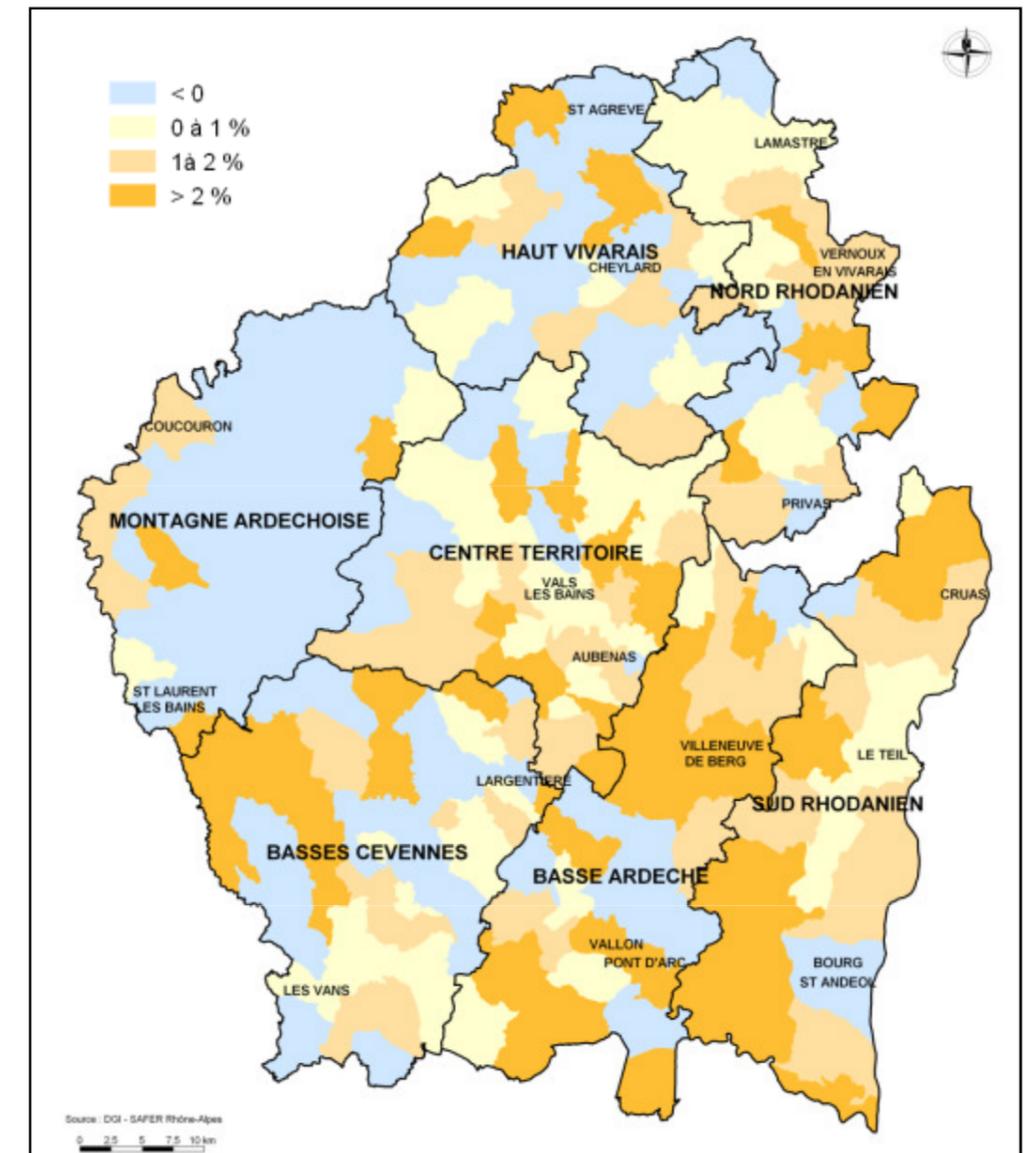
Sous-Territoire	Surface moyenne par habitant dédiée au logement		
	1990	1999	2006
BASSE ARDECHE	384 m <sup>2</sup> /hab	379 m <sup>2</sup> /hab	389 m <sup>2</sup> /hab
BASSES CEVENNES	284 m <sup>2</sup> /hab	314 m <sup>2</sup> /hab	343 m <sup>2</sup> /hab
CENTRE TERRITOIRE	239 m <sup>2</sup> /hab	243 m <sup>2</sup> /hab	252 m <sup>2</sup> /hab
HAUT VIVARAIS	252 m <sup>2</sup> /hab	284 m <sup>2</sup> /hab	313 m <sup>2</sup> /hab
MONTAGNE ARDECHOISE	458 m <sup>2</sup> /hab	515 m <sup>2</sup> /hab	555 m <sup>2</sup> /hab
NORD RHODANIEN	241 m <sup>2</sup> /hab	259 m <sup>2</sup> /hab	278 m <sup>2</sup> /hab
SUD RHODANIEN	251 m <sup>2</sup> /hab	262 m <sup>2</sup> /hab	275 m <sup>2</sup> /hab
<b>Total général</b>	<b>272 m<sup>2</sup>/hab</b>	<b>286 m<sup>2</sup>/hab</b>	<b>303 m<sup>2</sup>/hab</b>

Consommations foncières par habitant dédiées au logement

Sous-territoire	Surface au sol dédiée à l'habitat en 1990	Taux de croissance annuel entre 1990 et 1999			Taux de croissance annuel entre 1999 et 2006		
		Population *	Surface dédiée à l'habitat	Surface / Habitant	Population *	Surface dédiée à l'habitat	Surface / Habitant
BASSE ARDECHE	590 ha	1,9 %	1,7 %	-0,1 %	2 %	2,4 %	0,4 %
BASSES CEVENNES	535 ha	0,4 %	1,6 %	1,1 %	0,6 %	1,8 %	1,3 %
CENTRE TERRITOIRE	879 ha	1,2 %	1,3 %	0,2 %	1,2 %	1,8 %	0,5 %
HAUT VIVARAIS	377 ha	-0,3 %	1 %	1,3 %	-0,2 %	1,2 %	1,4 %
MONTAGNE ARDECHOISE	234 ha	-0,3 %	1 %	1,3 %	-0,1 %	1 %	1,1 %
NORD RHODANIEN	598 ha	0,1 %	0,9 %	0,8 %	0,2 %	1,3 %	1 %
SUD RHODANIEN	850 ha	0,9 %	1,3 %	0,5 %	1 %	1,7 %	0,7 %
<b>Total général</b>	<b>4 063 ha</b>	<b>0,7 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>0,6 %</b>	<b>0,9 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>0,8 %</b>

Evolution croisée de la population et du foncier bâti dédié à l'habitat

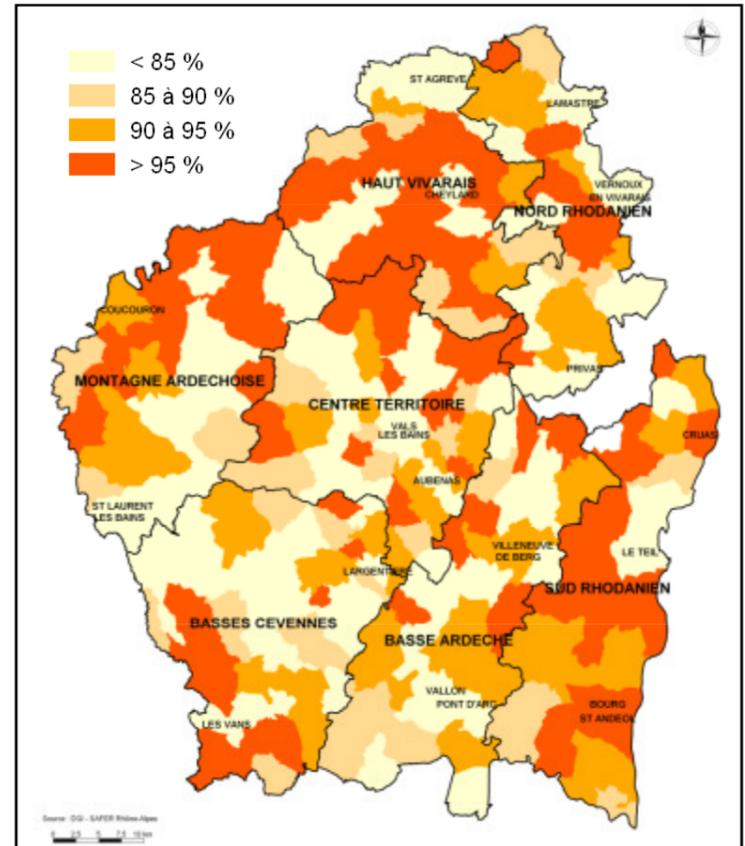
\* Source INSEE, estimation de la population



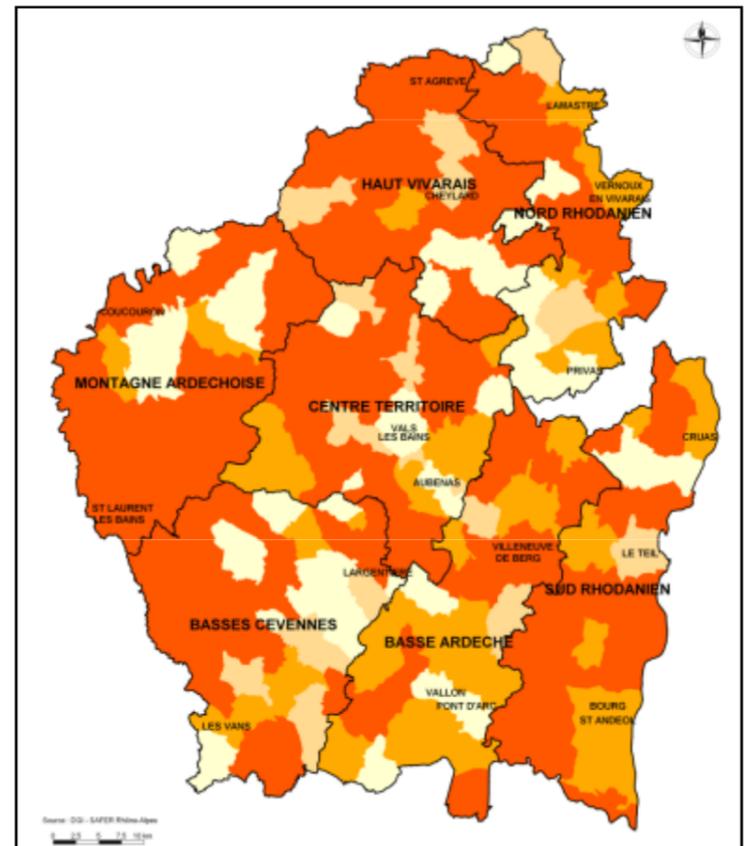
Taux de croissance annuel estimé de la population (%) entre 1999 et 2006

### 1.3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN : L'HABITAT

Part des constructions individuelles dans l'ensemble de l'offre de logements neufs



Entre 1990 et 1999



Entre 1999 et 2006

#### DEVELOPPEMENT ET EXTENSION DE L'HABITAT

La déconcentration de l'habitat s'explique également par un autre phénomène : l'évolution des formes et des lieux de l'habitat. Une analyse des données cadastrales met d'abord en évidence, entre les deux périodes d'analyse, une prolifération d'un modèle de développement de l'habitat basé sur la construction individuelle. La part de l'habitat individuel dans les nouvelles constructions a augmenté dans l'ensemble des sous-territoires.

Dans la première période d'étude, entre 1990 et 1999, les sous-territoires NORD RHODANIEN et SUD RHODANIEN concentrent une forte proportion d'habitat individuel dans les nouvelles constructions. Ce phénomène peut s'expliquer en partie par l'influence de l'agglomération valentinoise pour le NORD RHODANIEN, et par l'influence de la vallée du Rhône et en particulier de Montélimar pour le SUD RHODANIEN, ces territoires accueillant de nouvelles populations travaillant sur ces pôles urbains. On assiste sur ces sous-territoires à un début de périurbanisation, avec le report de la demande en logements sur les espaces périurbains, peu préparés, avec des processus d'étalement urbain. Le HAUT VIVARAIS et la MONTAGNE ARDECHOISE connaissent également ce phénomène de desserrement de l'habitat, du fait notamment de leur caractère rural et d'un habitat traditionnel sous forme de maisons individuelles.

Entre 1999 et 2006, les dynamiques de constructions neuves se sont accélérées et le paysage du parc de logements d'un certain nombre de communes a passablement évolué. Si quelques communes présentent des dynamiques d'évolution des formes de l'habitat qui s'orientent vers une concentration des formes urbaines, le phénomène le plus marquant est l'émergence de fortes dynamiques de déconcentration de l'habitat sur tous les sous-territoires. Cette dispersion de l'habitat sous forme de maisons individuelles est le modèle de développement de la quasi-totalité des communes étudiées, des communes les plus urbaines de la vallée du Rhône aux communes plus rurales des monts et coteaux ardéchois.

L'aire d'étude recèle cependant un certain nombre de situations contraires. Quelques pôles ruraux (Aubenas, Saint-Etienne-de-Fontbellon, Bourg-Saint-Andéol, Cruas, Vallon-Pont-D'arc) sont caractérisés par une densification notable des formes de l'habitat : dans ces secteurs, les politiques de l'habitat privilégient aujourd'hui davantage la construction de logements collectifs qu'auparavant. Bien que ces pôles ruraux voient leur habitat se densifier, ils sont pour certains confrontés à une relative faiblesse de leur croissance démographique.

Nombre d'élus locaux voient dans l'étalement urbain l'expression de ce qui est perçu comme une forte attente sociétale : la recherche d'un cadre de vie meilleur et l'accession au logement individuel. Ils considèrent que dans ce contexte, les communes, en ouvrant des zones à la construction d'habitat individuel, ne font que répondre à cette attente. Or, compte tenu de la demande toujours plus importante et de la raréfaction de l'offre, les prix du foncier à bâtir flambent et repoussent toujours plus loin les ménages désireux d'accéder à la propriété.

Par ailleurs, les réunions locales réalisées ont aussi pointé un problème de vacance des logements de centre ville, particulièrement à Privas, qui alimente lui aussi la dynamique de déconcentration de l'habitat. En imposant la construction de nouveaux logements pour accueillir les populations ayant quitté les centres ville, la vacance entraîne en effet un surplus de consommation foncière dédiée au logement.

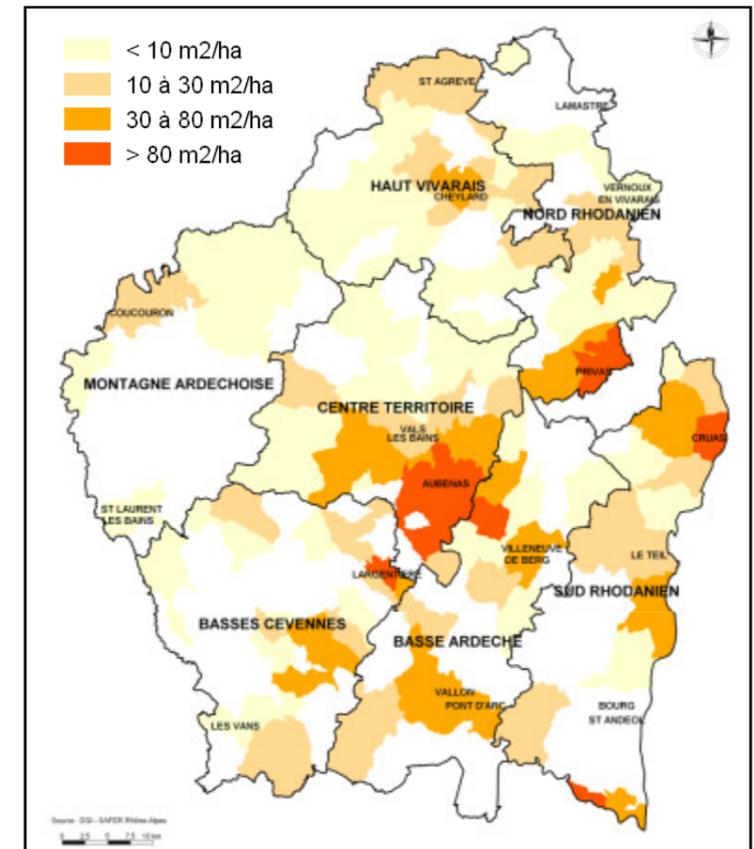
Quelles qu'en soient les raisons, le phénomène de déconcentration de l'habitat que nous avons mis en évidence, n'est pas sans effet sur l'économie du foncier. L'urbanisation étant un phénomène irréversible, la façon dont elle s'exerce interroge sur l'aménagement global du territoire : est-ce que cet étalement n'hypothèque pas le devenir de certaines activités comme l'agriculture ? Son incidence sur les paysages et sur l'environnement est-elle satisfaisante ?

Sous-Territoire	Part du logement individuel dans les constructions neuves	
	1990 - 1999	1999 - 2006
BASSE ARDECHE	87%	94%
BASSES CEVENNES	84%	90%
CENTRE TERRITOIRE	86%	91%
HAUT VIVARAIS	85%	95%
MONTAGNE ARDECHOISE	89%	97%
NORD RHODANIEN	88%	92%
SUD RHODANIEN	91%	96%
<b>Total général</b>	<b>87%</b>	<b>93%</b>

Evolution de la part du logement individuel dans les constructions neuves

# 1.4. LE CONTEXTE AGRICOLE ET FORESTIER : PRELEVEMENTS FONCIERS SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Intensité des prélèvements fonciers urbains sur les espaces agricoles entre 1999 et 2006



## DES TERRES AGRICOLES SOUS PRESSION

A l'échelle de l'aire d'étude, le développement urbain utilise chaque année environ 130 ha, auxquels il faut ajouter environ 16 ha/an qui passent dans le domaine public (construction d'infrastructures de transport, d'aménagements collectifs). La consommation d'espaces agricoles par le développement urbain représente environ 67 ha/an, le solde étant prélevé sur les espaces naturels (principalement les landes). Au total, ce sont donc près de 146 ha qui perdent chaque année leur vocation agricole ou naturelle.

Les terres agricoles, de par leur topographie et la nature de leur sol, sont généralement des terres propices à l'urbanisation. Les prélèvements fonciers sur les espaces agricoles se réalisent essentiellement là où l'urbanisation est forte : principalement autour d'Aubenas et de Privas. L'analyse de l'intensité de ces prélèvements, qui met en perspective la « surface agricole consommée » et la « réserve de terres agricoles », permet de mieux appréhender les secteurs en tension. Ainsi, les aires urbaines apparaissent comme des lieux de forte concurrence entre agriculture et développement urbain. Cette concurrence est aussi exacerbée dans les vallées du fait des contraintes topographiques et des faibles espaces disponibles pour l'agriculture.

On remarquera par exemple la forte intensité des prélèvements sur l'ensemble de la vallée de l'Ardèche et sur le nord du sous-territoire SUD RHODANIEN, bien que les surfaces agricoles consommées ne soient pas

toujours très élevées. Dans d'autres secteurs comme à Aubenas et les communes alentours, les prélèvements sont d'autant plus intenses que les espaces agricoles sont encore vastes. L'activité agricole est encore vive sur ces secteurs et est fragilisée par les consommations foncières liées au développement urbain. En effet, si les pertes de surfaces agricoles grèvent évidemment le potentiel agricole, c'est avant tout la nature et la localisation des prélèvements qui désorganisent et déstructurent le plus l'activité agricole et conditionnent les possibilités de son redéploiement.

L'urbanisation de certaines terres, même si celle-ci représente une faible surface ou concerne des sols de qualité médiocre, peut modifier profondément les conditions générales d'exploitation et de viabilité : parce que les îlots de culture restants sont de taille insuffisante pour que leur exploitation soit rentable, parce que les cheminements deviennent trop compliqués, que certains engins ne sont plus adaptés, parce que la proximité de l'urbain crée des nuisances réciproques (chapidage, bruits, odeurs, etc.) incompatibles avec la poursuite de certaines activités.

Ce qui est vrai à l'échelle de l'exploitation, l'est encore plus à l'échelle de zones agricoles où le mitage et l'émiettement créent les conditions d'un déclin prématuré de l'activité agricole : plus que la diminution des surfaces agricoles, c'est l'organisation du prélèvement qui permet – ou pas – la préservation et le maintien d'une activité agricole durable.

## METHODOLOGIE APPLIQUEE

La carte ci-contre illustre l'intensité des prélèvements fonciers urbains sur les espaces agricoles. Cet indicateur, construit à partir de l'analyse des bases de la DGI, correspond sur une période donnée et pour chaque commune étudiée, à la part de l'espace agricole communal qui a perdu sa vocation à la faveur de l'urbanisation.

L'indicateur a été calculé pour la période 1999-2006. Les valeurs sont exprimées en m²/ha.

Leur représentation cartographique est fondée sur la méthode de discrétisation des « moyennes emboîtées ». Les tons clairs représentent les communes où l'intensité du prélèvement est la plus faible, les tons les plus foncés celles où elle est la plus forte. Les communes sur lesquelles aucun prélèvement de foncier n'a été réalisé sur les espaces agricoles au profit des espaces urbains durant la période de calcul de l'indicateur, n'apparaissent pas dans la représentation (carte vierge i.e. blanc).

Sous-territoire	Surface artificialisée en 1999	Evolution des surfaces artificielles entre 1999 et 2006		
		Consommation totale	Consommation annuelle	Evolution
BASSE ARDECHE	1 761 ha	200 ha	29 ha/an	11%
BASSES CEVENNES	1 279 ha	135 ha	19 ha/an	11%
CENTRE TERRITOIRE	2 066 ha	200 ha	29 ha/an	10%
HAUT VIVARAIS	883 ha	61 ha	9 ha/an	7%
MONTAGNE ARDECHOISE	517 ha	21 ha	3 ha/an	4%
NORD RHODANIEN	1 231 ha	103 ha	15 ha/an	8%
SUD RHODANIEN	2 414 ha	192 ha	27 ha/an	8%
<b>Total général</b>	<b>10 152 ha</b>	<b>912 ha</b>	<b>130 ha/an</b>	<b>9%</b>

Consommations foncières des espaces artificialisés

Sous-territoire	Surface agricole en 1999	Evolution des surfaces agricoles entre 1999 et 2006		
		Consommation totale	Consommation annuelle	Evolution
BASSE ARDECHE	15 124 ha	-1,5 ha	-0,2 ha/an	0%
BASSES CEVENNES	14 352 ha	-13 ha	-2 ha/an	-0,1%
CENTRE TERRITOIRE	19 002 ha	-247 ha	-35 ha/an	-1,3%
HAUT VIVARAIS	14 315 ha	-86 ha	-12 ha/an	-0,6%
MONTAGNE ARDECHOISE	15 828 ha	-25 ha	-4 ha/an	-0,2%
NORD RHODANIEN	13 796 ha	-74 ha	-11 ha/an	-0,5%
SUD RHODANIEN	13 763 ha	-24 ha	-3 ha/an	-0,2%
<b>Total général</b>	<b>106 180 ha</b>	<b>-471 ha</b>	<b>-67 ha/an</b>	<b>-0,4%</b>

Consommations foncières des espaces à vocation agricole

# 1.4. LE CONTEXTE AGRICOLE ET FORESTIER : PRELEVEMENTS FONCIERS SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

## DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS EN DIMINUTION

Le développement urbain, nous l'avons déjà souligné, se réalise en partie sur les espaces naturels du territoire.

Ainsi, ce développement urbain consomme environ 79 ha/an d'espaces à vocation naturelle.

Sur l'aire d'étude, les prélèvements fonciers sur les espaces naturels se répartissent de façon hétérogène.

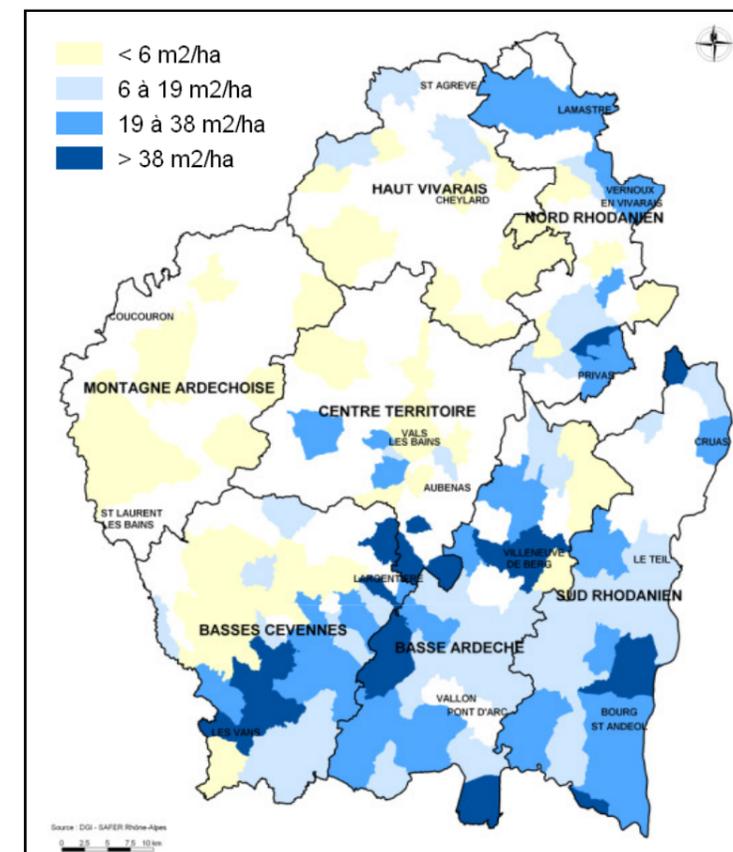
L'analyse de l'intensité de ces prélèvements, qui met en perspective la « surface naturelle consommée » et la « réserve d'espaces naturels », permet de mieux appréhender les secteurs en tension.

Ainsi, les prélèvements fonciers sont très intenses sur le sud de l'aire d'étude, englobant la quasi-totalité des sous-territoires BASSE ARDECHE et SUD RHODANIEN, ainsi que le sud des BASSES CEVENNES.

De même que pour les espaces agricoles, les prélèvements se concentrent notamment sur l'ensemble de la vallée de l'Ardèche et la vallée du Rhône. Sur ces secteurs, l'urbanisation s'effectue principalement sur les terres présentes en forte proportion et faiblement productives. Bien que classées en espaces naturels, ces terres sont parfois utilisées en pâtures, et leur prélèvement pour l'urbanisation peut ainsi diminuer le potentiel agricole de ces secteurs.

A contrario, les sous-territoires CENTRE TERRITOIRE, HAUT VIVARAIS et MONTAGNE ARDECHOISE connaissent très peu de prélèvements fonciers sur leurs espaces naturels et forestiers en faveur de l'urbanisation. Sur ces sous-territoires, les espaces naturels et forestiers ont une surface globale stable, voire en progression du fait d'une déprise agricole sur certains secteurs. De nombreuses terres inexploitées se boisent naturellement ou sont plantées, et font ainsi l'objet d'un changement de nature cadastrale.

Intensité des prélèvements fonciers urbains sur les espaces naturels et forestiers entre 1999 et 2006



Sous-territoire	Surface naturelle et forestière en 1999	Evolution des surfaces naturelles et forestières entre 1999 et 2006		
		Consommation totale	Consommation annuelle	Evolution
BASSE ARDECHE	42 581 ha	-214 ha	-31 ha	-1%
BASSES CEVENNES	47 264 ha	-150 ha	-21 ha/an	-0,3%
CENTRE TERRITOIRE	36 578 ha	29 ha	4 ha/an	0,1%
HAUT VIVARAIS	38 853 ha	-2 ha	0 ha/an	0%
MONTAGNE ARDECHOISE	45 202 ha	14 ha	2 ha/an	0%
NORD RHODANIEN	26 159 ha	-46 ha	-7 ha/an	-0,2%
SUD RHODANIEN	39 235 ha	-183 ha	-26 ha/an	-0,5%
<b>Total général</b>	<b>275 872 ha</b>	<b>-551 ha</b>	<b>-79 ha/an</b>	<b>-0,2%</b>

Consommations foncières des espaces à vocation naturelle et forestière

## METHODOLOGIE APPLIQUEE

La carte ci-contre illustre l'intensité des prélèvements fonciers urbains sur les espaces naturels et forestiers. Cet indicateur, construit à partir de l'analyse des bases de la DGI, correspond sur une période donnée et pour chaque commune étudiée, à la part de l'espace naturel et forestier communal qui a perdu sa vocation à la faveur de l'urbanisation.

L'indicateur a été calculé pour la période 1999-2006. Les valeurs sont exprimées en m²/ha.

Leur représentation cartographique est fondée sur la méthode de discrétisation des « moyennes emboîtées ». Les tons clairs représentent les communes où l'intensité du prélèvement est la plus faible, les tons les plus foncés celles où elle est la plus forte. Les communes sur lesquelles aucun prélèvement de foncier n'a été réalisé sur les espaces naturels et forestiers au profit des espaces urbains durant la période de calcul de l'indicateur, n'apparaissent pas dans la représentation (carte vierge i.e. blanc).

Sous-territoire	Surface en terres en 1999	% des espaces naturels en 1999	Evolution des surfaces en terres entre 1999 et 2006	
			Consommation totale	Consommation annuelle
BASSE ARDECHE	21 806 ha	51,2%	-212 ha	-30 ha
BASSES CEVENNES	24 391 ha	51,6%	-122 ha	-17 ha
CENTRE TERRITOIRE	22 098 ha	60,4%	11 ha	2 ha
HAUT VIVARAIS	20 572 ha	52,9%	-71 ha	-10 ha
MONTAGNE ARDECHOISE	23 238 ha	51,4%	-108 ha	-15 ha
NORD RHODANIEN	10 662 ha	40,8%	-64 ha	-9 ha
SUD RHODANIEN	15 370 ha	39,2%	-239 ha	-34 ha
<b>Total général</b>	<b>138 137 ha</b>	<b>50,1%</b>	<b>-804 ha</b>	<b>-115 ha</b>

Consommations foncières des terres

## 1.5. LE MARCHE FONCIER

### LE MARCHE DE L'ESPACE RURAL EN 2007

L'analyse de la segmentation du marché de l'espace rural, en nombre, en surface et en valeur de transactions, permet d'appréhender comment se répartissent les différents usages de l'espace rural et comment ils contribuent à sa valeur économique.

Le marché de l'espace rural, que l'on pourrait imaginer être principalement composé de biens à destination agricole, est en réalité composé majoritairement de biens qui témoignent de la multifonctionnalité des

espaces ruraux : bâtis à vocation résidentielle, espaces de loisirs (parc à chevaux, étang, chasse...), espaces en voie d'artificialisation.

Si le marché agricole représente en 2007 encore un nombre légèrement majoritaire de ventes et près des 2/3 des surfaces échangées, en valeur, c'est le marché généré par les demandes urbaines, et notamment la demande résidentielle, qui fait l'essentiel du marché de l'espace rural.

Le marché de l'espace rural en 2007 : répartition par segment et par sous-territoire

Source : SAFER

### METHODOLOGIE APPLIQUEE

L'ensemble des cartes et graphiques présentés ci-contre et ci-après sont issus de l'analyse des projets de ventes étudiés par la SAFER.

**Le marché de l'espace rural** comprend l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) transmises par les notaires à la SAFER, ainsi que les rétrocessions effectuées par celle-ci. **La SAFER est notifiée de toutes les ventes en milieu agricole et naturel, ainsi qu'en zone urbaine ou à urbaniser dès lors qu'elles sont supérieures à 1000 m<sup>2</sup> et que les terrains ont un usage potentiellement agricole.** Toutes les notifications sont prises en compte hors apports en société et ventes < 15 €/ha ou < 100 m<sup>2</sup>.

La diversité des biens notifiés à la SAFER impose une ventilation dans des segments de marché, selon un certain nombre de critères : nature du bien (agricole, forestier, bâti ou non...), surface, exemptions, destination du fond (artificialisation, agricole, résidentiel...), profession de l'acquéreur, âge de l'acquéreur, biens libres ou loués, natures cadastrales et vocations particulières. Ainsi distingue-t-on :

**Le marché des espaces en vue d'artificialisation** comprend les biens ayant une destination de terrains à bâtir, ou supports d'infrastructures nouvelles, d'équipements collectifs, d'extraction de substances minérales. Par expérience, les biens notifiés dans ce segment sont urbanisés à très court terme (1 à 2 ans suivant la vente). Ce segment a été fortement impacté par l'abaissement en 2003 du

seuil de notification de 2500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> dans les zones U et AU. Son interprétation dans le temps doit donc être nuancée.

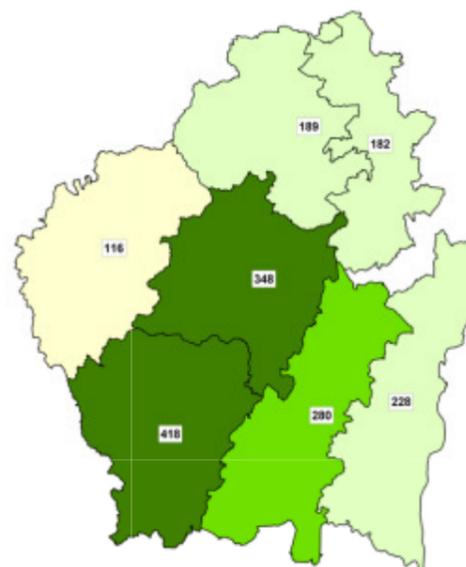
**Le marché rural résidentiel**, autrement appelé **marché des maisons à la campagne** comprend l'ensemble des biens bâtis à destination résidentielle et incluant au maximum 5 ha de terrain, achetés par des acquéreurs non agriculteurs (particuliers, collectivités ou entreprises).

**Le marché des espaces de loisirs** qui regroupe les ventes de terrains agricoles non bâtis et non loués de moins de 1 hectare, achetés par des non agriculteurs, exception faite des vignes et des vergers. Ces terrains, qui appartiennent à la sphère agricole, sont souvent sortis de l'espace productif, transformés en terrains d'agrément ou de loisirs.

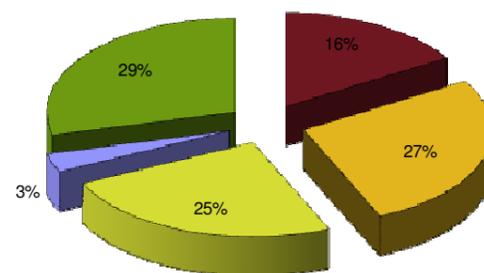
**Le marché agricole** comprend tous les biens ruraux, n'ayant pas de fonction résidentielle, ni de loisirs, ni d'artificialisation, ni d'espace naturel ou forestier. Il comprend des biens bâtis ou nus, et comprend le marché des « terres et prés », des « vignes », des « cultures spéciales et divers » (dont les vergers). Sur ce marché, la taille des lots est extrêmement variable, allant de 1 are à plusieurs centaines d'hectares dans certains cas.

**Le marché des landes, friches, étangs et forêts** comprend tous les espaces improductifs et les espaces naturels. Le marché forestier est peu notifié à la SAFER.

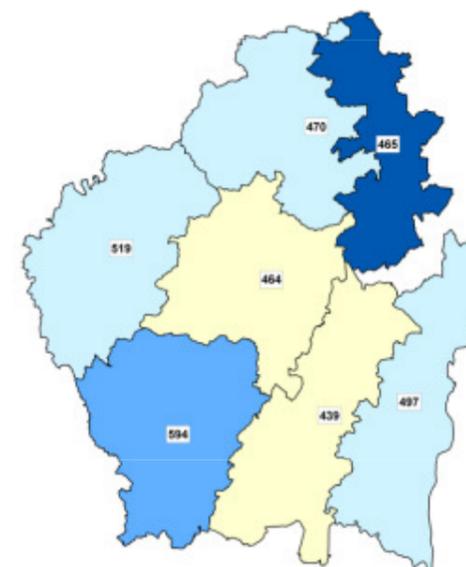
LE MARCHE EN NOMBRE



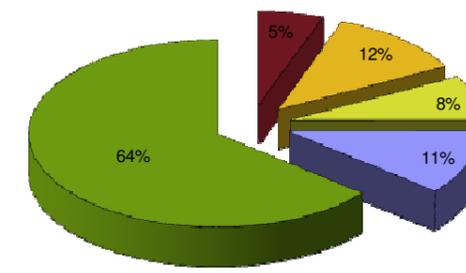
Moyennes triennales 2005 - 2007



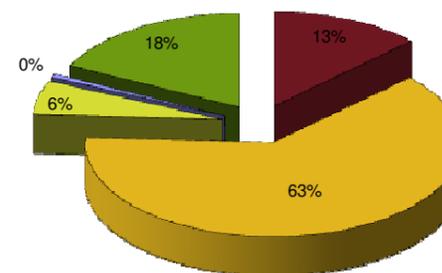
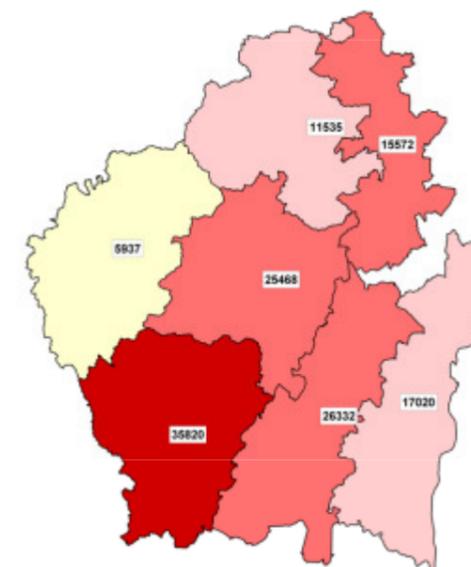
LE MARCHE EN SURFACE (ha)



Moyennes triennales 2005 - 2007



LE MARCHE EN VALEUR (K€)



■ Marché en vue d'artificialisation ■ Marché résidentiel ■ Marché des loisirs ■ Marché landes, friches, étangs, forêts ■ Marché agricole

**Nota :** Compte tenu de l'hétérogénéité de la surface des sous-territoires, les données du marché foncier ont été pondérées par leur surface pour la représentation cartographique. Les données en valeur absolue sont inscrites pour chaque sous-territoire.

# 1.5. LE MARCHE FONCIER

## LE MARCHE DE L'ESPACE RURAL EN 2007

En termes de répartition spatiale, il est intéressant de constater que les types de biens échangés sur le marché de l'espace rural diffèrent d'un sous-territoire à l'autre. De manière générale, le prix des terres agricoles et les dynamiques d'urbanisation expliquent la contribution respective de chacun des sous-territoires au marché de l'espace rural.

C'est le sous-territoire BASSES CEVENNES qui contribue le plus à l'activité globale du marché de l'espace rural, et notamment en valeur, puisqu'il concentre plus du quart de la valeur du marché total de l'aire d'étude, alors qu'il ne représente que 17% des surfaces échangées. Les biens comportant du bâti et de relativement vastes surfaces pèsent fortement sur le marché. Le marché agricole est assez restreint : un quart des ventes enregistrées sur ce secteur pour à peine plus de 50% des surfaces vendues et 9% de la valeur échangée.

Proportionnellement à la taille du sous-territoire, un grand nombre de projets de vente s'observe sur le CENTRE TERRITOIRE, mais pour des surfaces totales échangées relativement faibles au regard des moyennes de l'ensemble de l'aire d'étude. Il faut garder à l'esprit, comme cela a été montré dans le chapitre « Usages du sol », que le CENTRE TERRITOIRE est

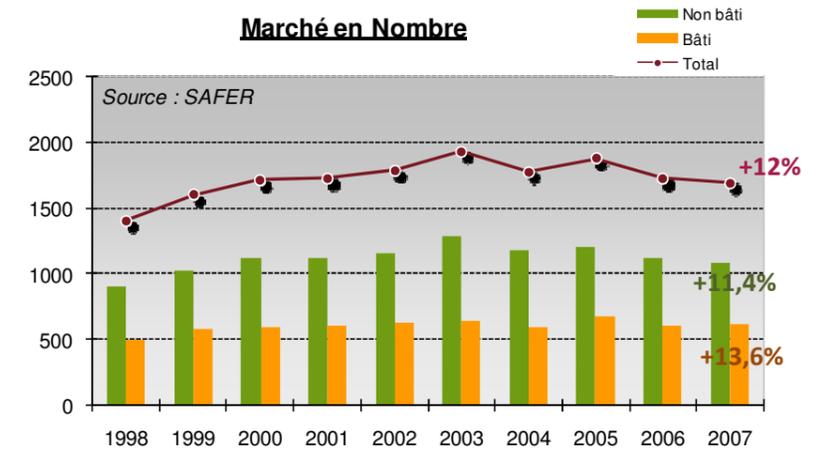
aussi le sous-territoire le plus agricole de l'aire d'étude et que le prix de ses terres est élevé. On assiste à une forte concurrence agricole induisant une faible libération de foncier, et simultanément à une forte pression des urbains à la recherche de terrains de loisirs de taille modeste et à proximité de l'aire urbaine d'Aubenas.

Le sous-territoire MONTAGNE ARDECHOISE où s'échangent 15% des surfaces du marché de l'espace rural, participe à hauteur de 4% des valeurs du marché. La moindre valeur des terres agricoles dans ce secteur (beaucoup de prés, de prairies et de landes, et de fortes pentes) et les dynamiques d'urbanisation très faibles expliquent ici ces résultats.

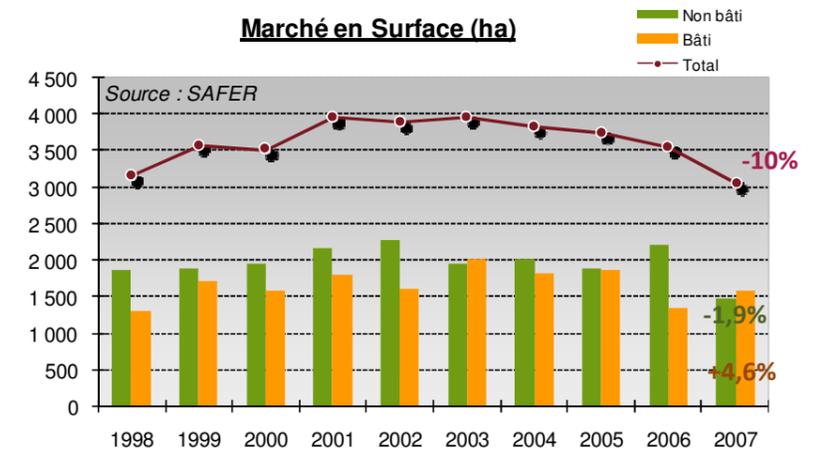
C'est sur le NORD RHODANIEN que les surfaces échangées sont en proportion les plus importantes. Sur ce territoire, la part des terrains agricoles (grandes surfaces, faibles valeurs) dans le marché de l'espace rural est importante.

Les sous-territoires BASSE ARDECHE et SUD RHODANIEN présentent quant à eux une proportion importante de ventes de biens destinés à l'artificialisation : plus de 20% des ventes sur ces secteurs.

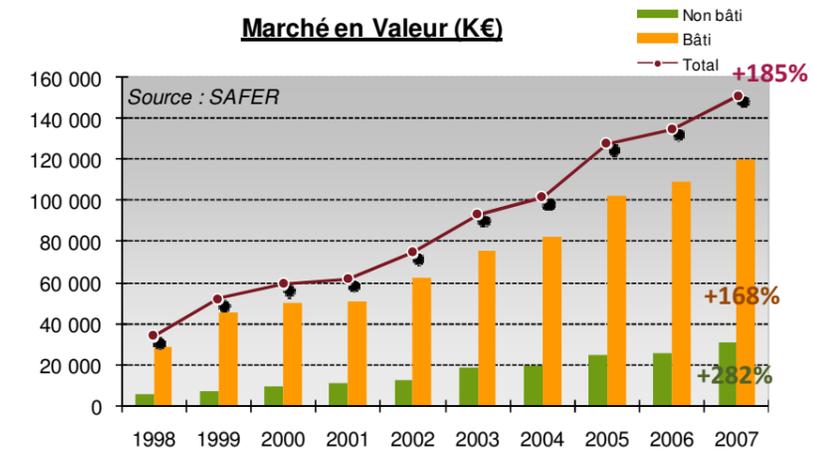
Marché en Nombre



Marché en Surface (ha)



Marché en Valeur (K€)



Evolution des marchés bâtis et non bâtis de l'espace rural entre 1998 et 2007

## EVOLUTION DU MARCHE FONCIER

L'analyse de l'évolution du marché de l'espace rural et des bouleversements qu'il connaît depuis 10 ans, permet de mieux appréhender les liens qu'il entretient avec les politiques de développement urbain décrites précédemment.

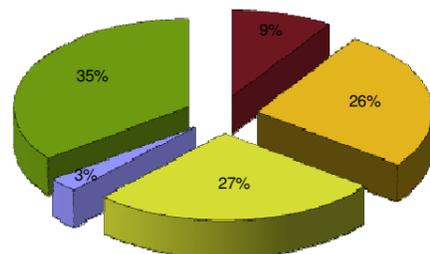
Sur 10 ans, le marché de l'espace rural connaît globalement une hausse de +12% du nombre de ventes enregistrées. Toutefois, depuis 2003, on assiste à une fermeture globale des marchés avec une baisse du nombre de ventes et des surfaces échangées, qui concerne essentiellement le marché agricole et le marché de loisirs. Deux sous-territoires font exception :

- la MONTAGNE ARDECHOISE dont les surfaces échangées continuent à augmenter, en particulier sur le segment des loisirs et sur le segment des espaces naturels et forestiers ;
- le SUD RHODANIEN, dont les surfaces vendues sont stables depuis 2003 mais le nombre de ventes est en croissance (+12%), en particulier sur les segments de

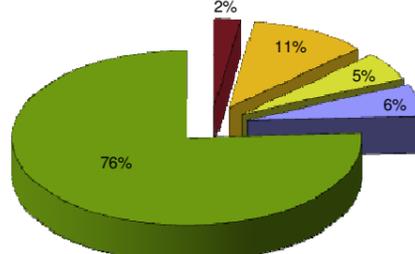
l'artificialisation et du résidentiel.

A contrario, depuis 10 ans, le marché de l'espace rural explose en valeur sur l'ensemble de l'aire d'étude, et cette dynamique est avant tout portée par une forte augmentation des prix. Comme le montre la comparaison de la répartition du marché de l'espace rural par segment entre 1998 et 2007, cette tendance est corrélée à une forte augmentation de la demande d'artificialisation (développement de l'habitat, des activités économiques, des infrastructures) qui s'effectue au détriment de l'activité agricole : la part du marché générée par cette demande a été multipliée par 2 en nombre et par 6 en valeur au cours de la période d'étude. Dans le même temps, la place qu'occupent les activités agricoles dans le marché de l'espace rural s'est considérablement réduite. En 10 ans, le nombre de ventes à destination agricole a baissé de -7.5%, et la surface échangée de -15%, tandis que la valeur des biens agricoles a plus que doublé (+137%).

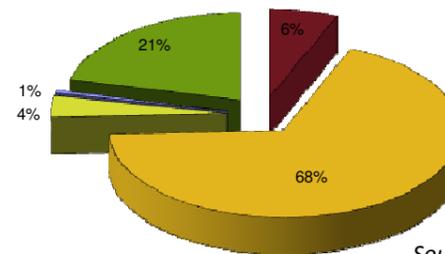
LE MARCHE EN NOMBRE



LE MARCHE EN SURFACE (ha)



LE MARCHE EN VALEUR (K€)



Répartition par segment du marché de l'espace rural en 1998 (moyennes triennales 1998-2000)

- Marché en vue d'artificialisation
- Marché des loisirs
- Marché agricole
- Marché résidentiel
- Marché landes, friches, étangs, forêts

Source : SAFER

# 1.5. LE MARCHE FONCIER

## EVOLUTION DU MARCHE FONCIER

L'augmentation des prix que nous venons de mettre en évidence concerne aussi bien les propriétés bâties que le foncier nu.

L'augmentation du prix des terrains non bâtis échangés sur le marché de l'espace rural s'explique en partie par le changement de vocation et d'usage des terrains, le prix des terrains en vue d'artificialisation étant plus élevé que les autres. Cette augmentation des prix du foncier non bâti est sensible sur tous les sous-territoires d'analyse, mais varie cependant principalement en fonction de la pression de l'urbanisation. Ainsi, pour prendre l'exemple de deux sous-territoires, l'augmentation du prix du foncier varie-t-elle d'environ +130% sur la MONTAGNE ARDECHOISE et de plus de +400% sur le CENTRE TERRITOIRE.

Toutefois, les biens échangés sur le marché de l'espace rural sont à plus de 35% des biens bâtis et ces biens représentent près de 80% du marché en valeur. Sur le marché bâti de l'espace rural, on observe aussi une évolution de la vocation des biens, répondant à une autre forme de pression urbaine: la demande de bâtis à vocation résidentielle. En effet, entre 1998 et 2007, le nombre de biens bâtis échangés sur le marché de l'espace rural et gardant une vocation agricole a légèrement progressé (+6%), alors que les biens bâtis à vocation résidentielle ont vu leur nombre augmenter de 17%, et leur valeur multiplier par 2,6.

Face à ces deux formes de pression urbaine (demande croissante en bâti

résidentiel, demande croissante de terrains en vue de leur artificialisation), l'analyse par sous-territoire de l'évolution des prix pour les biens bâtis et non bâtis met en évidence des dynamiques différenciées.

Les deux formes de pression urbaine ne s'expriment donc pas avec la même intensité selon les sous-territoires :

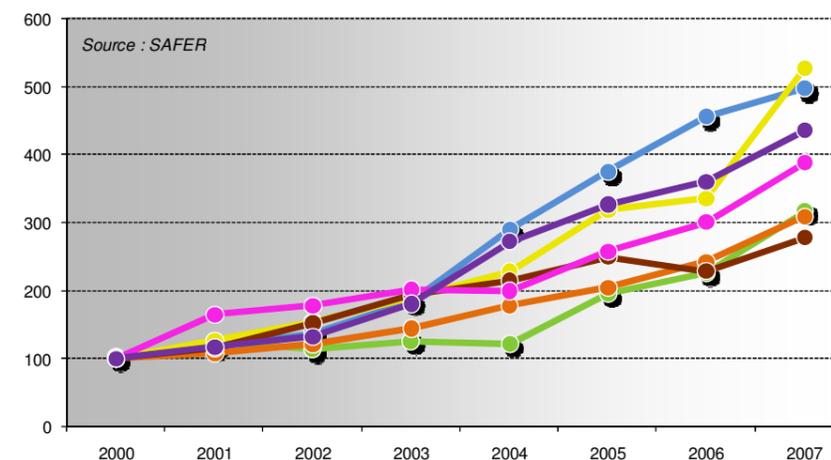
- Pour le foncier non bâti, les sous-territoires BASSE ARDECHE, CENTRE TERRITOIRE et SUD RHODANIEN connaissent des augmentations de prix beaucoup plus fortes que les autres sous-territoires. L'accueil de nouvelles populations et la déconcentration de l'habitat créent des besoins en foncier conséquents, et ainsi génèrent davantage de pressions sur les espaces non bâtis.

- Pour le foncier bâti, à l'exception du CENTRE TERRITOIRE où le bâti demeure très prisé et où en conséquence les prix augmentent là encore très vite (c'est dans ce sous-territoire que les prix du bâti ont le plus augmenté), on observe une tendance inverse : les sous-territoires HAUT VIVARAIS et MONTAGNE ARDECHOISE connaissent les augmentations de prix les plus importantes. C'est le patrimoine rural bâti qui est l'objet des convoitises les plus fortes.

- Les BASSES CEVENNES et le NORD RHODANIEN sont des sous-territoires où l'on constate une augmentation des prix des terrains bâtis et des terrains non bâtis, mais dont les intensités sont plus modérées dans les deux cas.

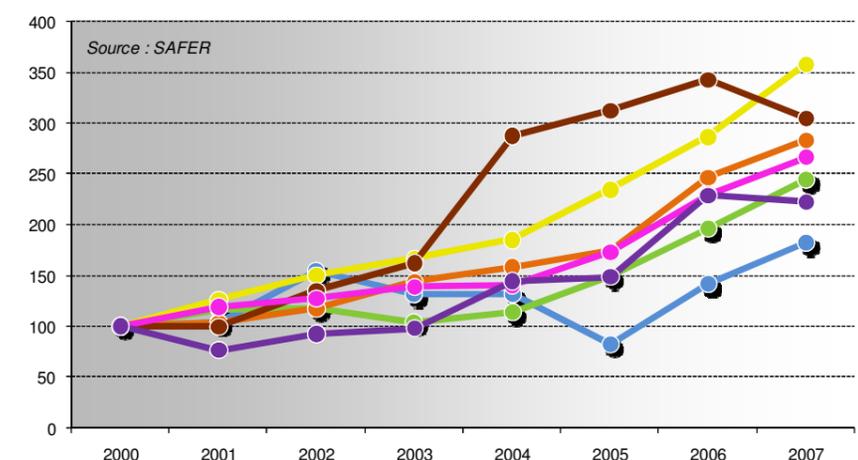
### LE MARCHE NON BÂTI

Moyenne Aire d'étude  
+290%



### LE MARCHE BÂTI

Moyenne Aire d'étude  
+157%



— BASSE ARDECHE — BASSES CEVENNES — CENTRE TERRITOIRE  
— HAUT VIVARAIS — MONTAGNE ARDECHOISE — NORD RHODANIEN  
— SUD RHODANIEN

Évolution par sous-territoire des prix au m<sup>2</sup> des terrains bâtis et non bâtis de l'espace rural (base 100, moyenne triennale 1998-2000)

Sous-Territoire	Evolution du prix des terrains entre les périodes 1998-2000 et 2005-2007		
	Biens non bâtis	Biens bâtis	Total
BASSE ARDECHE	381%	69%	179%
BASSES CEVENNES	223%	144%	141%
CENTRE TERRITOIRE	429%	273%	252%
HAUT VIVARAIS	206%	177%	179%
MONTAGNE ARDECHOISE	132%	198%	155%
NORD RHODANIEN	267%	156%	209%
SUD RHODANIEN	304%	137%	203%
<b>Total général</b>	<b>290%</b>	<b>157%</b>	<b>182%</b>

Evolution par sous-territoire des prix des terrains bâtis et non bâtis de l'espace rural entre 1998 et 2007

## 1.5. LE MARCHE FONCIER

### EVOLUTION DU MARCHE FONCIER

Parallèlement à l'augmentation des prix, on observe sur le marché de l'espace rural une diminution de la surface moyenne des biens échangés. Il existe un lien naturel entre ces deux phénomènes : les acheteurs ayant un budget fixe (le pouvoir d'achat ayant peu augmenté au cours de la dernière décennie), une baisse des prix entraîne généralement une augmentation des surfaces achetées, et réciproquement, leur augmentation est compensée par une diminution des surfaces. Néanmoins, l'évolution de la vocation des biens ruraux vers des usages urbains favorise par elle-même la diminution des surfaces moyennes des biens échangés et participe du démembrement foncier de l'espace rural. En effet, les entités foncières agricoles et rurales sont peu à peu émiettées par le classement progressif de certaines parcelles à bâtir ou par la séparation du patrimoine bâti et non bâti lors des ventes à vocation résidentielle.

Toutefois, la modification de la proportion des différents usages de l'espace rural (augmentation de la part relative du marché d'artificialisation) n'explique pas à elle seule l'augmentation des prix et la diminution de la surface moyenne des biens échangés sur le marché de l'espace rural. On observe également ces phénomènes sur le marché des biens agricoles. Jusqu'en 1998, l'évolution du prix des biens agricoles pouvait s'expliquer à partir de l'analyse de deux facteurs : la variation des taux d'intérêt et l'évolution de la productivité des activités agricoles. L'évolution récente des prix des biens agricoles sur l'aire d'étude est dictée par un troisième facteur : les logiques immobilières du développement urbain. La corrélation entre prix des terres agricoles et politiques de développement de l'habitat peut s'expliquer par le fait que la déconcentration incessante de l'habitat introduit un décalage permanent entre la demande et l'offre disponible en terrain urbanisable. Ce décalage entretient une pression sur les espaces agricoles et naturels et nourrit les tentations spéculatives : nombreux sont ceux qui voient dans certaines terres agricoles de futures zones à bâtir. Les acteurs locaux remarquent d'ailleurs que les propriétaires de terrains agricoles proches des zones urbaines sont de plus en plus réticents à les proposer à des agriculteurs. Ainsi, la recrudescence des baux oraux (pas de contrat signé entre les parties) témoigne d'une certaine méfiance des propriétaires à l'égard du droit rural, et on constate le développement des prêts à usage et des commodats qui sont des formes de faire-valoir plus précaires que le classique bail rural (elles n'ouvrent notamment aucun droit en matière de reconductibilité du contrat ou de préemption).

Concernant le foncier bâti, le graphique ci-contre sur l'évolution du prix des biens bâtis en base 100 montre que les prix des biens bâtis agricoles suivent une évolution quasi identique à celle de l'ensemble des biens bâtis de l'espace rural.

Depuis 2000, le prix des lots bâtis achetés par des agriculteurs augmente aussi vite que celui des lots bâtis achetés par des particuliers.

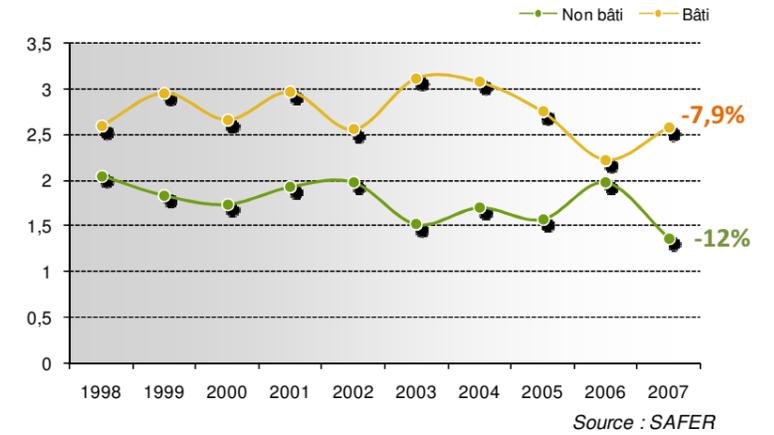
En revanche, on observe toujours des écarts de prix moyen par mètre carré selon que le bâtiment en question soit destiné à un usage agricole ou résidentiel. Quand entre 1998 et 2007, le prix moyen par mètre carré du foncier bâti acquis par des non agriculteurs a été multiplié par 2.25, celui du bâti acquis par les agriculteurs l'a été par 3.4. La différence de prix, en valeur absolue, entre ces deux usages du foncier bâti tient essentiellement du fait que les ventes de bâtiments agricoles s'accompagnent généralement de surfaces (agricoles et peu chères) plus vastes que les ventes de bâti à vocation résidentielle.

Sur l'aire d'étude, il n'y a donc pas de réelle segmentation du marché des biens bâtis, avec d'un côté le marché résidentiel et de l'autre le marché agricole : la qualité agricole d'un bien bâti ne l'exonère plus des pressions liées à la demande résidentielle. Ainsi, lorsqu'ils acquièrent leur outil de production, les agriculteurs sont désormais en concurrence directe avec les particuliers qui souhaitent transformer une ferme en résidence.

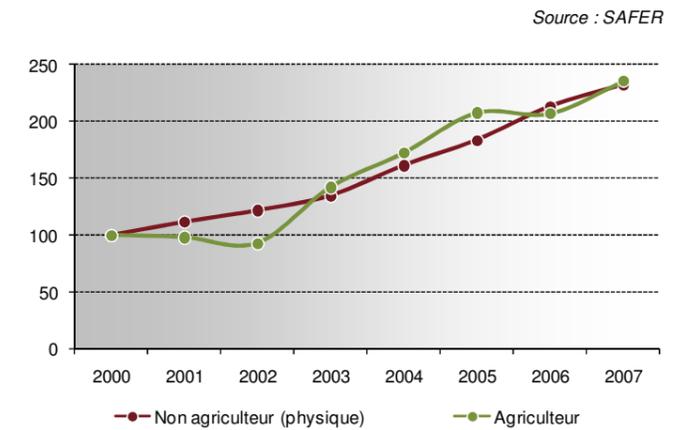
Du fait de la faible rentabilité de l'activité agricole au regard du capital investi et de l'espace qu'elle entretient, ces évolutions pèsent fortement sur la viabilité des exploitations en raison, notamment, du surendettement qu'elles occasionnent. Dans un contexte où d'une part les jeunes agriculteurs sont de moins en moins issus de l'agriculture, et d'autre part la population agricole est vieillissante (les baby-boomers atteignent l'âge de la retraite), la forte augmentation des prix sur le patrimoine bâti agricole met à mal le renouvellement de la population agricole et fragilise les installations.

On constate par ailleurs que la surface moyenne des biens bâtis achetés par des agriculteurs est en diminution (-32% entre 1998 et 2007) : ils tentent, tout comme les particuliers, de compenser ainsi l'augmentation des prix. Toutefois, pour un agriculteur, cette baisse de surface correspond à un compromis sur la qualité de l'outil de production. Moins de surface, c'est aussi un potentiel de production moindre qui dans certains cas fragilise la viabilité d'une exploitation naissante.

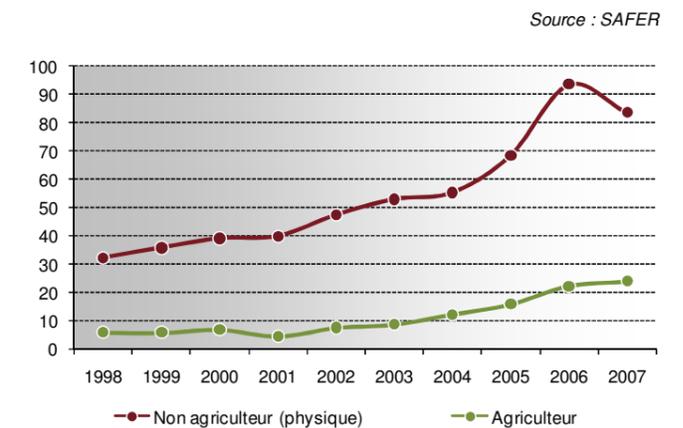
Ainsi, l'ensemble de ces analyses démontre le lien étroit qui existe entre les politiques de développement urbain décrites précédemment, les pressions qu'elles exercent sur les espaces agricoles et naturels et la déstabilisation des usages agricoles : on assiste partout sur l'aire d'étude à une disqualification patrimoniale des usages agricoles (ce n'est plus l'agriculture qui fait la valeur économique des espaces ruraux) qui perturbe l'économie agricole et ampute son potentiel de développement et de renouvellement.



Evolution de la surface moyenne par vente (ha) entre 1998 et 2007



Evolution du prix des biens bâtis (k€/vente) entre 1998 et 2007 (moyennes triennales) (base 100, moyenne triennale 1998-2000)



Evolution comparée du prix du foncier bâti par type d'acquéreur (€/m²) entre 1998 et 2007