

## Les terres agricoles face à la pression de l'urbanisation : une résistance et des enjeux différenciés

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les dynamiques démographiques des quarante dernières années, particulièrement fortes dans l'espace rural et périurbain, sont consommatrices d'espace et mettent en péril les terres agricoles. Or, préserver les espaces agricoles est aujourd'hui une priorité. Trois groupes de communes, situées à proximité du littoral, autour de l'agglomération avignonnaise et dans un vaste arrière-pays, subissent une pression de l'urbanisation. Elle est particulièrement forte dans les deux premiers espaces ; dans le troisième moins dense, on parle plutôt de mutation du territoire. Face à l'urbanisation, l'agriculture n'oppose pas la même résistance selon le type de culture et leur localisation : les parcelles consacrées à la viticulture d'appellation restent le plus souvent à vocation agricole après leur vente ; à l'inverse, les vergers s'orientent davantage vers un usage résidentiel. C'est à proximité du littoral fortement urbanisé que l'agriculture résiste le plus difficilement. Dans 20 ans, si les tendances démographiques se poursuivent, la pression de l'urbanisation demeurera forte dans ces espaces.

En quarante ans, Provence-Alpes-Côte d'Azur est passée de 3,3 à 4,9 millions d'habitants. Pour loger ces 1,6 million d'habitants supplémentaires, faire face au phénomène de décohobitation et répondre à la demande croissante d'habitat touristique, 1,4 million de logements ont été nécessaires. Si les pôles urbains ont attiré le plus de monde, les rythmes ont été plus rapides dans les espaces périurbains et ruraux. Entre 1999 et 2008, leur population a en effet augmenté de 1,5 % par an, soit deux fois plus vite que dans l'espace urbain. Sur cette période, Paca est la première région française pour la croissance de son espace rural, l'évolution de son espace périurbain étant comparable à celle de la France de province.

### Un développement consommateur d'espace

Les dynamiques démographiques sont consommatrices d'espace et l'urbanisation gagne du terrain : de 1970 à 2000, la surface agricole productive<sup>(1)</sup> a diminué de 20 % dans la région. La compétition entre les différents usages du sol est particulièrement forte en Paca. Les nombreux reliefs, espaces remarquables et zones à risques, inconstructibles, reportent la pression sur les autres espaces, naturels ou agricoles. Aujourd'hui, 76 % des habitants de la région se concentrent sur seulement 10 % du territoire.

(1) Surface agricole utilisée dont est déduite la surface toujours en herbe peu productive (parcours, landes, etc.).

Dans le sillage du Grenelle de l'environnement, préserver les espaces agricoles est aujourd'hui une préoccupation de la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de juillet 2010. Elle assigne l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020. Pour éclairer cette politique publique, cette étude porte sur les espaces aujourd'hui peu denses, mais où l'on rencontre les plus fortes dynamiques de population : les espaces ruraux, périurbains et urbains à faible densité de population. On identifie cinq groupes de communes, homogènes en termes d'évolution de population, d'habitat et d'occupation du sol.

### Trois groupes de communes sous pression

La pression de l'urbanisation s'exerce prioritairement sur les deux premiers groupes, situés à proximité du littoral fortement urbanisé et autour de l'agglomération avignonnaise. Le troisième groupe, un peu moins exposé, couvre un vaste arrière-pays. Dans ces trois groupes, proches des axes majeurs de communication, la croissance démographique est rapide, essentiellement grâce au solde migratoire. Un solde naturel positif renforce cette dynamique, contrairement aux zones montagneuses. Les nouveaux arrivants proviennent pour moitié des pôles urbains de la région et pour un tiers des autres régions françaises. Ce sont surtout des familles avec enfants, des cadres et des

### Réduire la consommation d'espaces agricoles : un objectif de la loi de modernisation agricole

La Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de juillet 2010 assigne l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020. Pour cela, plusieurs instruments réglementaires et fiscaux sont créés : un "Observatoire de la consommation des espaces agricoles" chargé de mesurer les changements d'usage des terres ; une "Commission départementale de la consommation des espaces agricoles" à consulter pour certaines procédures et autorisations d'urbanisme ; et une taxe sur les terres qui perdent leur vocation agricole.

professions intermédiaires. Ils renforcent ainsi les caractéristiques des populations déjà présentes. Or, ces ménages ont

### Une typologie à partir de critères démographiques, d'habitat et d'occupation du sol

La typologie des communes a été réalisée à partir des critères suivants :

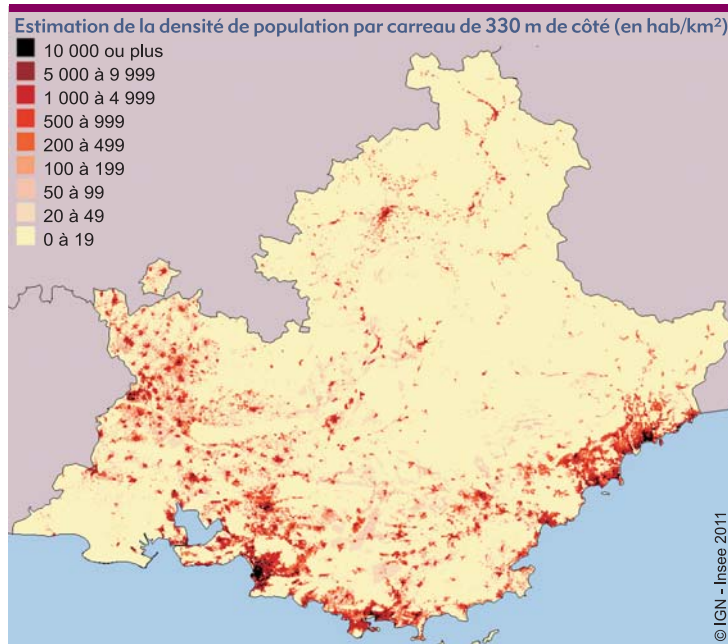
- population, parc de logements, résidences principales, logements individuels, en 2006 et depuis 1999
- densités de population et de logements en 2006
- intensité de construction de locaux entre 1999 et 2006
- concentration de l'habitat en 2006 (indice de Gini sur les estimations de population 2006 par carreau de 330 mètres de côté)
- accessibilité (distance à la ville-centre et aux équipements de la gamme intermédiaire)
- importance de l'agriculture (part des chefs d'exploitation dans la population active, part de la Surface Agricole Utilisée dans la superficie communale)
- répartition des surfaces communales entre surfaces agricoles, naturelles et artificialisées (au canton).

tendance à rechercher des logements individuels, consommateurs d'espace. Dans l'ensemble de ces trois groupes, 73 % des logements sont des maisons, contre 41 % en moyenne dans la région.

### Aux portes de l'urbain, un espace sous forte pression

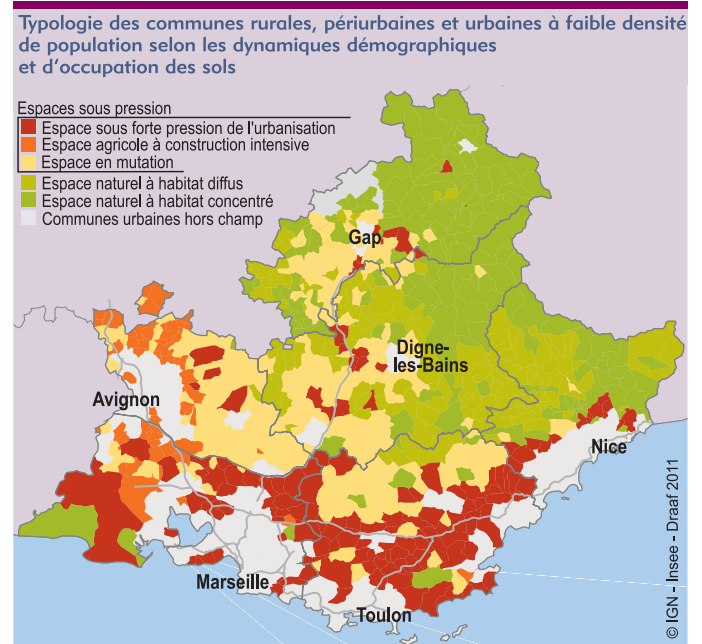
Le premier groupe de communes subit une forte pression de l'urbanisation. Groupe le plus urbain, il est situé à proximité de la frange littorale et le long de la vallée de la Durance. Les résidences principales s'y développent, aux confins des pôles urbains : leur part est passée en 25 ans de deux tiers à trois quarts du parc de logements. Les nouveaux arrivants étant nombreux, la population croît très rapidement (+ 1,6 % par an en moyenne entre 1999 et 2007) ; le parc de logements également (+ 1,9 %). La construction de logements y est ainsi la plus dynamique des cinq groupes. Il est cependant contraint par la présence d'espaces naturels (massif des Maures, Sainte-Baume, Sainte-Victoire), ce qui renforce les conflits potentiels d'usage des sols. Les terres agricoles y occupent encore un quart du territoire mais la population agricole est de plus en plus réduite (3 % de la population active). En revanche, c'est le groupe qui compte le plus de cadres et professions intermédiaires (37 %). Il affiche d'ailleurs le revenu fiscal médian (avant redistribution) le plus élevé : 1 450 € par mois et par unité de consommation (UC).

### Trois habitants sur quatre se concentrent sur 10 % du territoire



Sources : Insee - Recensement de la population de 2006 ; DGI - Revenus Fiscaux Localisés ; Base Corine Land Cover

### Cinq groupes de communes plus ou moins exposées aux conflits d'usage du sol



Sources : Agreste (Recensement agricole 2000), Insee, Ocsol, Sitaldel

## Dans la vallée du Rhône, un espace agricole à construction intensive

Le deuxième groupe, sous forte pression, abrite une population jeune et de nombreuses familles. Il est situé essentiellement dans l'espace agricole de la vallée du Rhône. L'accroissement de sa population est plus limité (+ 1 % par an en moyenne entre 1999 et 2007). Pourtant, son parc de logements progresse deux fois plus vite (+ 1,9 %) sous l'effet de deux facteurs : d'une part, le nombre de personnes par logement diminue plus vite qu'ailleurs, d'autre part, le développement touristique se traduit par une forte augmentation du nombre de résidences secondaires et occasionnelles (+ 22 % en 7 ans). Également intensive, l'édification de locaux commerciaux ou d'activités a artificialisé 0,8 % des surfaces communales entre 1999 et 2006, soit huit fois plus que pour l'ensemble des communes de l'étude. La moitié du territoire est toujours agricole. La population agricole y est importante (7 % de la population active), alors que les cadres et professions intermédiaires y sont moins présents. Cet espace est le moins favorisé : le revenu fiscal médian s'établit à 1 320 € par UC et par mois.

## Dans l'arrière-pays, un espace en mutation

Les communes d'un troisième groupe, plus éloignées des pôles urbains, sont situées dans l'arrière-pays. Avec seulement 5 emplois pour 10 résidents actifs, cet espace accueille logiquement des actifs plus mobiles : 65 % travaillent hors de leur commune de résidence (contre 46 % au niveau régional). Une commune sur trois adhère à un parc naturel (Luberon et Verdon). La population croît rapidement (+ 1,6 % par an en moyenne). Contrairement au groupe précédent, le parc de logements

augmente au même rythme que la population. Pour ces petites ou moyennes communes à faible densité, on parlera plutôt de mutation que de pression exercée sur le territoire. Ainsi, la part des résidences principales a gagné 8 points en 25 ans pour atteindre 69 % en 2006. L'accueil des futurs employés d'Iter et de leur famille ne peut qu'accélérer le mouvement. Si le parc de logements garde la même structure qu'aujourd'hui (85 % d'individuels), le risque de mitage des terres agricoles, qui occupaient encore 30 % du territoire en 2000, est réel.

## Dans les Alpes régionales, une urbanisation plus faible

Les deux derniers groupes de communes se situent dans les Alpes et sur les premiers reliefs. La pression y est globalement plus faible. Plus enclavés, ils sont en effet moins densément peuplés. La hausse démographique, par endroit rapide, concerne des effectifs modestes. Elle est exclusivement migratoire, freinée par un solde naturel négatif. La population y est plus âgée et c'est l'habitat à vocation touristique qui prédomine (57 % de résidences secondaires). On distingue deux groupes, selon la densité de l'habitat. Dans le premier, les logements collectifs sont nombreux du fait des stations de sport d'hiver ; dans le second, l'habitat est en majorité individuel. Ces territoires, structurés par de grands espaces naturels (plus de 90 % du territoire), sont peu urbanisés. Néanmoins, l'urbanisation qu'engendre l'apport, même limité, de population ne peut s'organiser qu'au détriment des surfaces cultivées. Les espaces naturels sont en effet trop contraints par les forts reliefs pour être densément constructibles. La vigilance est donc de mise pour accompagner cette croissance démographique sans nuire au potentiel agricole de ces territoires.

## Terres agricoles : résister à l'urbanisation en dépit des difficultés du secteur

Selon le type de culture et leur localisation, l'agriculture n'oppose pas la même résistance. Les ventes de biens ruraux réalisées dans les trois premiers groupes de communes informent sur le devenir des terres agricoles cédées. Les bois et taillis, les friches et landes improductives ainsi que les vergers résistent moins bien que les vignes et les terres arables.

Dans l'espace agricole à construction intensive, deux tiers des parcelles vendues conservent leur usage agricole. Seules 17 % s'orientent vers un usage résidentiel. Dans cet espace, un tiers de la Surface Agricole Utilisée (SAU) est consacrée à la viticulture d'appellation, avec des Appellations d'Origine Protégée (AOP) prestigieuses. La valeur ajoutée élevée de ces productions renforce leur résistance. En revanche, les autres vignes (7 % de la SAU) et surtout les vergers (14 % de la SAU), dont la production est en proie à des crises cycliques, ont plus de difficultés face à la concurrence d'usage du sol. L'âge avancé des chefs d'exploitation, l'incertitude de leur succession et les difficultés de commercialisation de leurs productions affaiblissent leur résistance face à la pression.

Dans l'espace sous forte pression de l'urbanisation, résister est plus difficile. Les biens agricoles cédés s'orientent vers un usage résidentiel (40 %) sont presque aussi nombreux que ceux qui conservent une vocation agricole (44 %). La viticulture d'appellation couvre seulement 17 % des surfaces agricoles. D'autres cultures à haute valeur ajoutée existent, comme l'horticulture aux confins des zones urbaines de Toulon-Hyères et Nice-Antibes, mais elles concernent de petites surfaces.

L'espace en mutation est dans une situation intermédiaire. La pression y est

## Caractéristiques des cinq espaces

	Espace sous forte pression de l'urbanisation	Espace agricole à construction intensive	Espace en mutation	Espace naturel à habitat diffus	Espace naturel à habitat concentré	Ensemble Zone d'étude	Ensemble Paca
Nombre de communes	141	58	268	154	163	784	963
Population (2007)	539 153	156 712	190 738	27 980	126 967	1 041 550	4 864 005
Part de la population de chaque espace dans la population régionale (2007 en %)	11,1	3,2	3,9	0,6	2,6	21,4	100,0
Densité de population (2007 en hab/km <sup>2</sup> )	94,1	118,2	29,9	5,9	15,5	39,5	154,9
Taux de croissance annuel moyen de la population (1999-2007 en %)	1,6	1,0	1,6	1,8	1,2	1,5	1,0
Taux de croissance annuel moyen du logement (1999-2007 en %)	1,9	1,9	1,7	1,0	1,4	1,7	1,2
Évolution annuelle moyenne de la population (1999-2007 en effectif)	8 085	1 541	2 847	475	1 388	14 335	44 719
Part des agriculteurs et ouvriers agricoles dans la population active (2006)	3,1	7,5	7,3	11,3	4,2	4,9	1,9
Surface Agricole Utilisée (2000 en hectares)	130 440	66 598	194 981	92 844	110 909	595 772	693 252

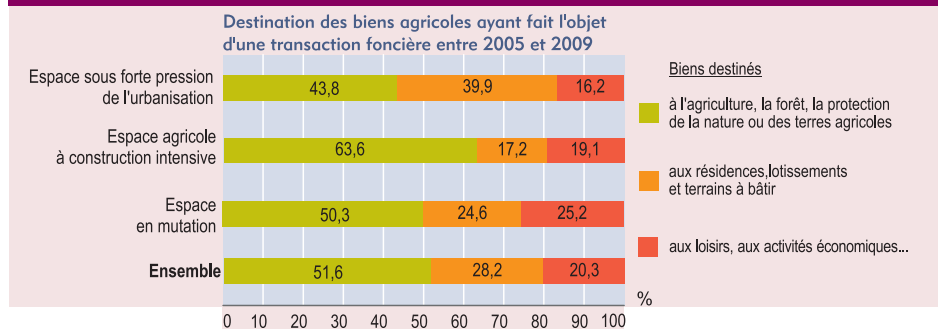
Sources : Insee - Recensements de la population de 1999 à 2007, Agreste - Recensement agricole 2000



## Source des transactions

Les transactions étudiées sont issues de la source Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural). Elles proviennent des informations fournies par les notaires (notifications) et d'opérations traitées par la Safer (rétrocessions) de 2005 à 2009, soit au total 33 800 transactions. Les destinations sont connues pour les deux tiers des transactions. Les prix à l'hectare ne portent que sur les biens sans bâti, soit 65 % de l'ensemble des transactions

## Espace sous forte pression : seuls 44 % des biens demeurent agricoles après la vente



Champ : biens ayant fait l'objet d'une transaction foncière dont la destination est connue

Source : Safer Paca (rétrocessions et notifications), traitement Draaf

moins forte mais l'agriculture moins spécialisée est plus vulnérable face à la concurrence d'usage des sols.

## Et dans 20 ans ?

Si les tendances se poursuivent, la pression démographique demeurera forte au cours des vingt prochaines années. Dans les trois groupes de communes sous pression, la population augmenterait d'un quart, soit 200 000 habitants, entre 2007 et 2030 selon le scénario central de projection. Le rythme serait trois fois plus rapide que dans l'urbain (+ 8 % avec un gain de 300 000 habitants). L'espace sous forte pression de l'urbanisation gagnerait 124 000 habitants (+ 23 %). La dynamique démographique serait la plus forte dans l'espace en mutation (+ 29 %)

mais concernerait un effectif moindre (54 000 habitants). Enfin, l'espace agricole à construction intensive serait le moins dynamique des trois, avec cependant un gain de 16 %, soit 25 000 habitants. Pour réduire la consommation d'espace, il faudrait soit densifier l'habitat, soit limiter les nouvelles surfaces ouvertes à la construction. Dans l'espace sous forte pression, si les installations en provenance du reste de la région (urbain notamment) baissaient d'un tiers, la population se stabiliserait à partir de 2020, réduisant de moitié la croissance démographique prévue entre 2010 et 2030.

Actuellement, la surface moyenne artificialisée (bâti, locaux commerciaux, infrastructures...) varie de 750 à 1 220 m<sup>2</sup> en moyenne par habitant dans les trois espaces sous pression de la région. En supposant que dans chaque espace elle demeure stable et équivalente pour les nouveaux habitants, la demande d'espace supplémentaire atteindrait 10 500 hectares dans l'espace sous forte pression de l'urbanisation, 6 900 ha dans l'espace en mutation et 2 000 ha dans l'espace agricole à construction intensive. Soit, au total, 19 400 ha sur ces trois espaces (5 % de la surface agricole utilisée dans ces espaces).

## Des biens ruraux trois fois plus chers dans "l'espace sous forte pression de l'urbanisation" que dans "l'espace en mutation"

Les données de la Safer nous renseignent sur les prix à l'hectare des biens non bâtis (65 % des transactions). Les facteurs influant sur le prix des biens ruraux sont nombreux : la nature du sol et des cultures, l'irrigation, la localisation, la proximité des centres urbains et l'utilisation envisagée. Les prix reflètent la profitabilité des terres agricoles, mais aussi la spéculation sur un changement d'usage potentiel.

**Les terres les plus chères** sont les vignes dans l'espace agricole à construction intensive, les vergers dans l'espace sous forte pression de l'urbanisation et dans l'espace en mutation. Partout, les parcours et landes sont les terres agricoles les moins onéreuses.

Tous types de biens confondus, la valeur marchande des terres vendues dans l'espace sous forte pression de l'urbanisation est largement plus élevée : la valeur médiane des transactions pour un hectare vendu est 2,3 fois plus forte que dans l'espace agricole à construction intensive et 3,4 fois plus que dans l'espace en mutation. Par nature de bien, ce constat se confirme de façon plus ou moins prononcée. L'écart est très important pour les vergers : médiane près de 5 fois plus élevée dans l'espace sous forte pression de l'urbanisation que dans l'espace en mutation. Ce rapport est inférieur à 2 pour les vignes.

**Les écarts de prix** sont encore plus importants selon le devenir des biens. Les terrains destinés à l'habitat sont les plus onéreux. Dans l'espace sous forte pression de l'urbanisation, le prix médian d'un hectare destiné à être loti en logements collectifs est 130 fois plus élevé qu'un hectare destiné à l'agriculture. La moitié de ce type de transactions s'est conclue à plus de 1,7 million d'euros l'hectare entre 2005 et 2009. Dans les deux autres zones, ces ratios sont un peu plus faibles tout en restant très importants. Pour les biens destinés à l'agriculture, c'est dans l'espace agricole à construction intensive que les prix sont les plus élevés : la médiane est de 14 700 €/ha dans cet espace, 12 900 € dans l'espace sous forte pression de l'urbanisation et seulement 6 600 € dans l'espace en mutation.

Philippe Paillet, Insee  
Nicolas Chauvot, Insee  
Brigitte Baccaïni, Draaf

## POUR EN SAVOIR PLUS

L'artificialisation des sols s'opère aux dépens des terres agricoles

CGDD - Le point sur N° 75. février 2011

Provence-Alpes-Côte d'Azur : concilier attractivité et maîtrise de la consommation d'espace  
SUD INSEE l'essentiel N° 136. novembre 2009

Les paysages français changent entre 1992 et 2002

AGRESTE - Cahiers N° 3. novembre 2007



Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt  
Service Régional de l'Information Statistique  
et Économique - (SRISE)  
132, boulevard de Paris - 13003 MARSEILLE

Tél. : 04 13 59 36 00  
Fax : 04 13 59 36 39  
<http://draaf.paca.agriculture.gouv.fr>

Directeur régional : Jean-Marie SEILLAN  
Directrice de la publication : Brigitte BACCAÏNI  
Composition : Nadine NIETO  
Dépôt légal : Avril 2011  
ISBN : 978-2-11-097678-9