

Conseil Général de la Gironde



Espaces agricoles et naturels périurbains

Analyse statistique

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

16/03/10

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

L'objectif de ce travail est d'apporter des éléments quantitatifs permettant de discerner des espaces agricoles de la Gironde subissant les prémices d'une urbanisation.

La méthodologie, basée sur une analyse factorielle, consiste simplement à regrouper les communes ayant des indicateurs semblables ou comparables.



Équipe projet

Chef de projet
Pierre Chignac : chargé d'étude statisticien

Equipe projet
Hélène Bucheli : ingénieur agronome
Sylvain Tastet : production graphique

Composition de l'étude

Le document présente d'abord un état des lieux des documents d'urbanisme intercommunaux opposables à l'échelle du département.

La deuxième partie présente les données, indicateurs et la méthode statistique utilisée.

La seconde partie du document présente les résultats d'une analyse statistique dont le résultat est la création d'une typologie des communes de la Gironde en fonction de deux grande famille de critères. La première catégorie est un ensemble d'indicateurs relatifs à la pression de la démographie et de la construction, la seconde regroupe des données relatives à la perturbation du foncier agricole.



Sommaire

1 | Présentation des documents d'urbanisme 5

1.1 | Schémas de cohérence territoriale (SCoT) 7

2 | Présentation des données brutes, indicateurs et éléments de méthodologie 11

2.1 | Les données brutes 12

2.2 | Présentation des indicateurs retenus pour l'analyse 14

2.3 | Éléments de méthodologie 17

3 | Présentation des résultats de l'analyse 19

3.1 | Classe 1 : communes viticoles encore peu touchées

par la pression foncière encore peu touchées par la pression foncière 21

3.2 | Classe 2: communes viticoles présentant une forte valorisation de leur foncier agricole 22

3.3 | Classe 3 : communes viticoles présentant un risque élevé de changement d'affectation 23

3.4 | Classe 4 : communes agricole convoitées pour être artificialiser mais présentant une urbanisation plus maîtrisée 24

3.5 | Classe 5 : communes présentant une forte hausse du prix foncier et une résidentialisation « extensive » 25

3.6 | Classe 6: communes présentant un important marché forestier 26

3.7 | Classe 7 : communes présentant un développement démographique et résidentiel soutenu 27

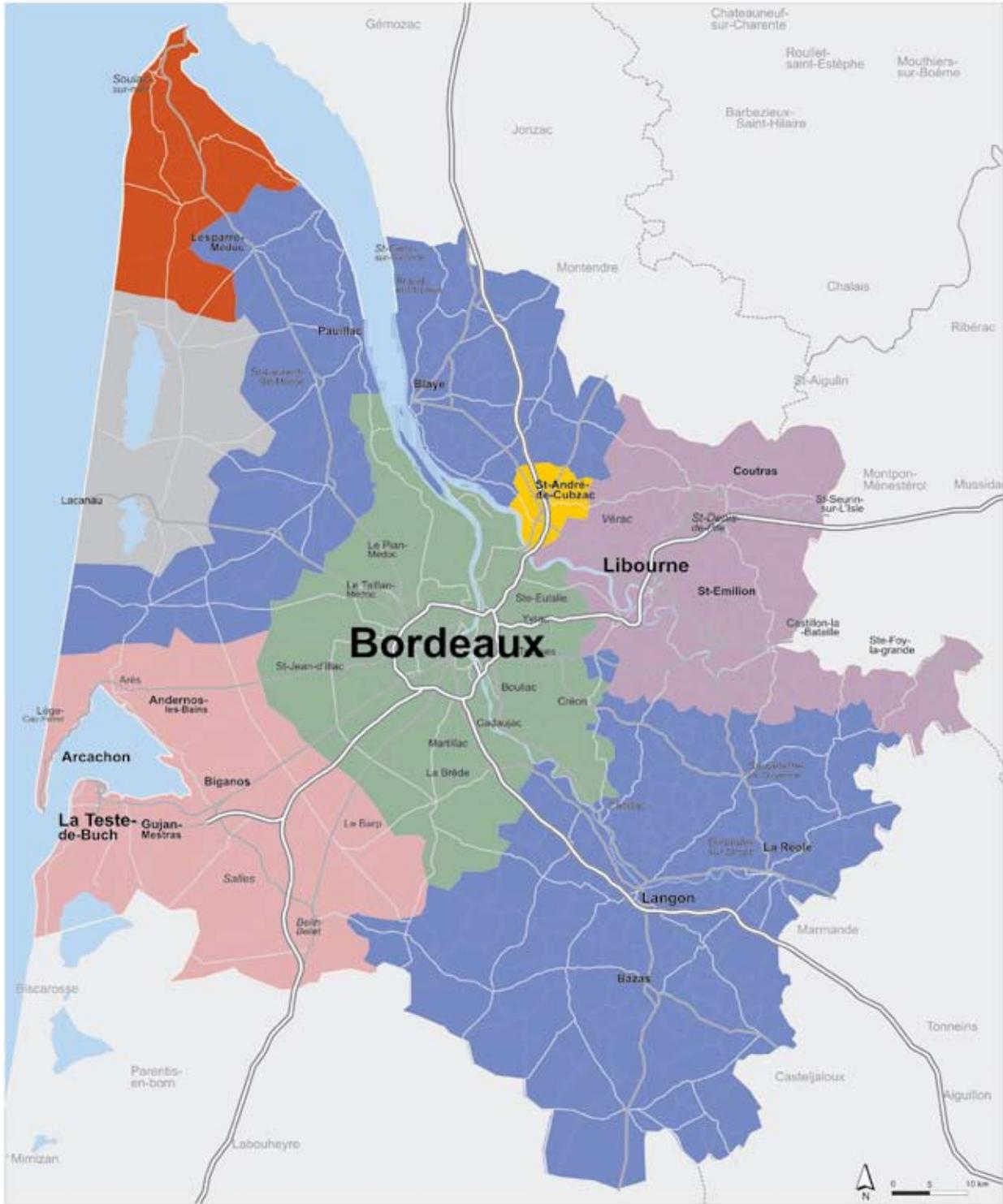
3.8 | Classe 8 : communes urbaines 28

4 | Conclusion : intérêt, limites de l'analyse et synthèse des principaux résultats 31



1 | Présentation des documents d'urbanisme

Périmètre des schémas de cohérence territoriale en Gironde



- SCOT Bassin d'Arcachon Val de Leyre
- SCOT Lacs Médocains
- SCOT Libournais
- SCOT Pointe Médoc
- SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise
- SCOT du Cubzacais
- Sans document

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-Carto989 - IGN
droits de l'état réservés
Traitement a'urba décembre 2009

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

1 | Présentation des documents d'urbanisme

1.1 | Schémas de cohérence territoriale (SCoT)

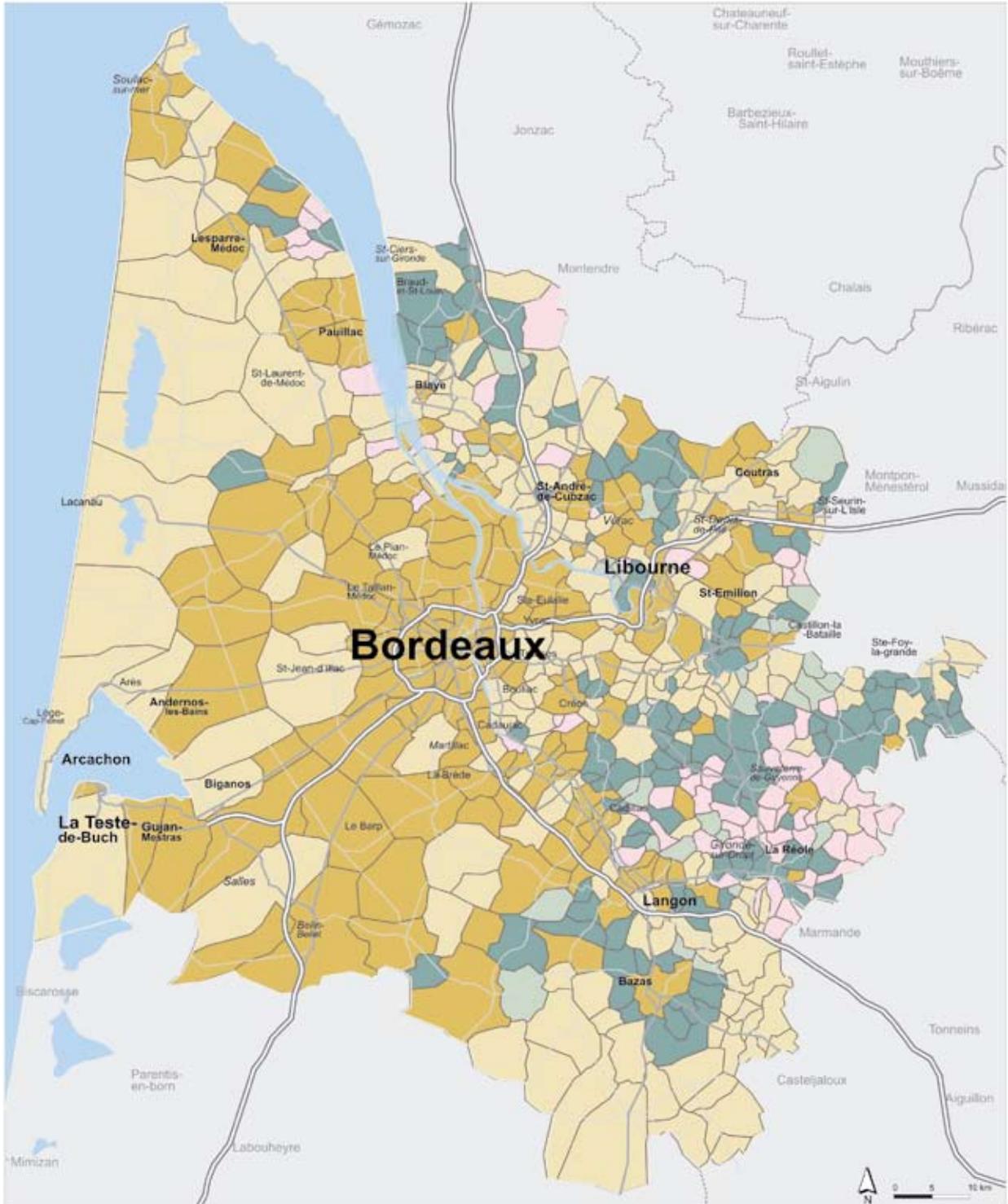
6 SCoT sont actuellement en cours d'élaboration ou de révision sur le territoire girondin, dont les principales caractéristiques sont décrites dans le tableau suivant :

Nom du SCOT	Etat du SCOT	Nombre de communes	Population municipale	Nom de la commune la plus peuplée	Nombre de PLU	Nombre de cartes communales
SCOT Bassin d'Arcachon et du Val de L'Eyre	en révision	17	128290	La Teste-de-Buch	17	
SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise	en révision	93	867404	Bordeaux	80	6
SCOT Pointe Médoc	en révision	11	13477	Soulac-sur-Mer	11	
SCOT des LACS MEDOCAINS	en élaboration	3	8570	Lacanau	2	
SCOT du CUBZAGUAIS	en élaboration	10	19242	Saint André de Cubzac	7	2
SCOT du LIBOURNAIS	en élaboration	131	143404	Libourne	50	27

source : observatoire des territoires - DATAR

Au 14 décembre 2009, aucun des 6 SCoT n'était approuvé.

État d'avancement des documents d'urbanisme en mars 2009



- Carte communale approuvée
- Carte communale en cours
- PLU approuvé
- PLU en révision ou en élaboration
- Sans document

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-Carte988 - IGN
droits de l'état réservés
Traitement a'urba décembre 2009

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



2 | Présentation des données brutes, indicateurs et éléments de méthodologie

2 | Présentation des données brutes, indicateurs et éléments de méthodologie

2.1 | Les données brutes

L'essentiel du travail de cette étude a consisté à bâtir un échantillon d'indicateurs les plus adaptés pour mettre en évidence la problématique posée par l'artificialisation des sols.

Nous allons présenter dans cette partie les bases de données à partir desquelles nous avons construit les indicateurs qui seront détaillés dans les deux chapitres suivants.

2.1.1 | Les données INSEE

Nous avons utilisé les données du recensement continu de la population : les résultats définitifs pour l'année 2006.

2.1.2 | La base PERVAL

Plus connu sous le nom de fichier des notaires, il s'agit d'un recensement des ventes de terrains sur le département à l'échelle de la commune en 1999 et en 2008. La base est non exhaustive mais est évaluée à 70% des actes. Elle nous est utile pour connaître l'évolution des prix de vente des terrains entre 1999 et 2008.

2.1.3 | Les données de la SAFER

Les données SAFER (transmises par le Conseil Général de la Gironde) couvrent la période 2000-2008. Le fichier SAFER est composé des notifications de projets de vente que les notaires sont tenus d'adresser aux SAFER en vertu du code rural. Les DIA (déclarations d'intention d'aliéner) notifiées à la SAFER concernent :

- l'ensemble des zones agricoles et naturelles des documents de planification ;
- les terrains agricoles de plus de 2500 m² sur les communes non couvertes par un document d'urbanisme ;
- les terrains viticoles AOC de plus de 1000 m² ;
- les biens bâtis à vocation agricole ;
- les biens forestiers lorsque les terrains font partie d'un lot comprenant des parcelles agricoles ou lorsque les terrains sont défrichables réglementairement.

A noter qu'une DIA n'est qu'une intention de vente, mais 90 % d'entre elles donnent lieu à une transaction effective.

Pour chaque transaction notifiée, le fichier SAFER comprend les informations suivantes :

- la commune et la superficie du fonds ;
- la présence de bâti ;
- le montant de la vente ;
- la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur et du vendeur ;
- la nationalité ainsi que le pays et le département dans lesquels sont domiciliés le vendeur et l'acquéreur ;

2 | Présentation des données brutes, indicateurs et éléments de méthodologie

- la destination supposée du fonds ;
- le segment de marché concerné parmi les 10 segments définis par la SAFER :
 - Marché des Terres et Prés
 - Marché des Vignes
 - Marché des Cultures Spéciales et Divers
 - Marché Forestier
 - Marché des Maisons à la Campagne
 - Marché des Espaces de Loisirs
 - Marché des Espaces Non Productifs
 - Marché des Collectivités ou Assimilés
 - Marché de l'Espace en vue de son Artificialisation hors Collectivités et Assimilés
 - Marché Hors Segmentation

2.1.4 | Les déclarations d'ouverture de chantier (DOC)

Fournis par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL), les fichiers DOC couvrent l'activité liée à la construction de bâtiments sur la période 1999-2008. Deux types de bâtiments sont distingués : l'habitat (« DOC logements ») et ce qui ne l'est pas (« DOC locaux non agricoles » : bâtiments industriels, commerces, hangars...).

2.1.5 | La géo-interprétation de l'occupation du sol

En 2008, le Conseil Général de la Gironde a produit une carte d'occupation du sol à partir de l'interprétation d'une photographie aérienne du département prise en 2004.

Le travail de photointéprétation a été réalisé pour une maille élémentaire de 2500 m² et selon les 18 postes d'occupation du sol suivants :

- zones urbaines denses
- zones urbaines,
- zones d'activités,
- campings principaux,
- aéroports et aérodromes,
- réseau autoroutier,
- autres cultures,
- vignes et vergers,
- jachères – friches – landes,
- zones boisées,
- jeunes peuplements forestiers,
- domaine maritime,
- réseau hydrographique,
- retenues d'eau,
- sols nus,
- sable,
- sédiment,
- zones non photo interprétées.

En regroupant les postes « zones urbaine dense », « zone urbaine », « zones d'activité », « campings principaux », « réseau autoroutier » et « aéroport -aérodrome », la part urbanisée ainsi que la surface d'espaces agricoles, naturels ou boisés, ont été estimées par le Conseil Général pour l'ensemble des communes du département .

2 | Présentation des données brutes, indicateurs et éléments de méthodologie

2.2 | Présentation des indicateurs retenus pour l'analyse

L'ensemble des indicateurs construits à partir des données brutes a été ramené à la commune. Au total, dix sept indicateurs ont été utilisés dans l'analyse statistique. Ces indicateurs peuvent être regroupés en deux grandes catégories :

- les indicateurs relatifs à l'évolution de la démographie et de la construction
- les indicateurs relatifs à l'évolution du marché et aux mutations du foncier agricole.

Chacune des 542 communes girondines est ainsi caractérisé par un jeu de 17 variables.

Un CD-Rom est fourni et contient une base cartographique des 17 indicateurs retenus.

2.2.1 | Indicateurs relatifs à l'évolution de la démographie et de la construction

n°	Intitulé abrégé	définition	source
1	tvam_pop_2000_2006	Taux de variation annuel moyen de la population communale entre 1999 et 2006	INSEE, recensements
2	tvam_rev_median_2000_2006	Taux de variation annuel moyen du revenu médian communal des ménages entre 2000-2006	INSEE, DGI
3	indice_de_construction	Nombre de logements construits pour 100 ménages sur la période 1999-2008	Déclarations d'ouverture de chantier, Sita-del
4	part_individuel_dans_construction	Part de l'individuel dans la construction sur la période 1999-2008	DOC-logements
5	shon_m²_locaux_non_agricoles	Somme des SHON(s) de locaux non agricoles construits ou en extension sur les communes entre 1999 et 2008	DOC-locaux
6	conso_moy_terrain_par_logement_99_08	Consommation communale moyenne en m² d'espace observée entre 1999 et 03-2008 pour un logement	Source DOC

Pour le calcul de la consommation communale moyenne d'espace par logement (variable n°6), des filtres ont été utilisés pour analyse globale.

Ont été pris en compte :

pour l'individuel pur :

- SHON comprise entre 50 et 250 m²
- surface terrain entre 200 et 5000 m²

pour l'individuel groupé :

- SHON comprise entre 50 et 175 m²
- surface terrain entre 100 et 2500 m²

2 | Présentation des données brutes, indicateurs et éléments de méthodologie

pour le mixte collectif / individuel :

- SHON comprise entre 50 et 175 m²
- surface terrain entre 50 et 1000 m²

pour le collectif :

- SHON comprise entre 35 et 150 m²
- surface terrain entre 35 et 1000 m²

Ces filtres permettent d'enlever les extrêmes de la base, c'est à dire soit des SHON trop grandes ou trop petites, soit des surfaces de grands terrains familiaux (par exemple la construction d'une maison sur un terrain de +10 ha).

2.2.2 | Indicateurs relatifs à l'évolution du marché et aux mutations du foncier agricole

Parmi les 11 indicateurs utilisés, deux types d'indicateurs peuvent être distingués :

- des indicateurs de pression foncière et de perturbation du marché de l'espace rural.

Les pressions foncières sur les espaces agricoles et naturels sont générées par les transactions sortant de l'économie agricole, définies par la SAFER comme : « les acquisitions amiables d'immeubles non bâtis de nature et de destinations agricoles ou naturelles, par des acteurs non liés à l'exploitation agricole ou forestière, et à des prix sans rapport avec les possibilités de valorisation par l'activité agricole ou forestière. ». Partant de cette définition, les indicateurs de pression foncière utilisés dans le cadre de cette étude sont les suivants :

- les variations des prix du foncier agricole (indicateurs n° 7, 8 et 9)
- le volume (en superficie et en nombre de transactions) du marché potentiellement non agricole (indicateurs 10, 11, 16 et 17).

- des indicateurs d'état relatifs aux caractéristiques agricoles et rurales des communes :

- La part urbanisée du territoire communal (indicateur n°12) permet d'appréhender le caractère urbain ou rural des communes.
- Le volume (en superficie des transactions) du marché de l'espace agricole par segment (cultures spéciales et vigne, terres et prés, forêt) (indicateurs n°13, 14 et 15) permet d'appréhender l'importance des différents modes de valorisation agricoles présents sur les communes.

2 | Présentation des données brutes, indicateurs et éléments de méthodologie

n°	Intitulé abrégé	définition	source
7	tvam_prix_global_foncier_99_2008	Évolution du prix des terrains entre 1999 et 2008 (taux de variation moyen annuel)	PERVAL
8	tvam_prix_terrain_agri_forest_2000_2008	Évolution du prix du foncier agricole et forestier moyen annuel entre 2000 et 2008	SAFER
9	tvam_prix_terrain_artificialisé_2000_2008	Évolution du prix du foncier agricole moyen annuel en vue de son artificialisation et du marché de l'espace résidentiel	SAFER
10	part_ventes_en_nombre_agri_non_agri	Somme du nombre de transactions dont l'acquéreur n'est pas agriculteur, ramené au total des transactions, de 2000 à 2008.	SAFER
11	part_ventes_en_surface_agri_non_agri	Somme des surfaces des terrains dont l'acquéreur n'est pas agriculteur, ramené à la surface totale de terrains notifiés, de 2000 à 2008.	SAFER
12	occ_sol_part_urba	Part de la superficie de la commune considérée comme urbanisée dans la typologie de l'occupation du sol définie par le CG en 2004	CG33
13	Marché des Cultures Spéciales et Divers_Vignes_m²ha	Somme des surfaces des transactions des segments « marché des vignes » et « marché des cultures spéciales et divers » notifiées entre 2000 et 2008, rapportée à la superficie d'espace naturel et agricole de la commune, en m² par ha	SAFER/CG33
14	Marché des Terres et Prés_m²ha	Somme des surfaces des transactions du segment « marché des terres et prés » notifiées entre 2000 et 2008, rapportée à la superficie d'espace naturel et agricole de la commune, en m² par ha	SAFER/CG33
15	Marché Forestier_m²ha	Somme des surfaces des transactions du segment marché forestier notifiées entre 2000 et 2008, rapportée à la superficie d'espace naturel et agricole de la commune, en m² par ha	SAFER/CG33
16	Marché_Espaces_Loisirs_espaces_non_productifs_maisons_camp_m²ha	Somme des surfaces des transactions des segments « marché des espaces de loisir » et « marché des maisons à la campagne » notifiées entre 2000 et 2008, rapportée à la superficie d'espace naturel et agricole de la commune, en m² par ha	SAFER/CG33
17	Marché_Espace en_Artificialisation_et_collectivités_m²ha	Somme des surfaces des transactions des segments « marché de l'espace en vue de son artificialisation » notifiées entre 2000 et 2008, rapportée à la superficie d'espace naturel et agricole de la commune, en m² par ha	SAFER/CG33

2 | Présentation des données brutes, indicateurs et éléments de méthodologie

2.3 | Éléments de méthodologie

La méthode statistique utilisée pour l'étude est basée sur une analyse en composantes principales. Elle est réalisée sur le logiciel d'analyse statistique SPAD.

La procédure effectuée la classification hiérarchique de l'ensemble des individus (= les communes dans la présente analyse) caractérisés par leurs premières coordonnées factorielles créées par une procédure d'analyse factorielle. Le critère d'agrégation est le critère de Ward.

L'arbre ainsi constitué est alors découpé en branches représentant les classes d'individus se ressemblant.

Au niveau des résultats, chaque classe est représentée par un tableau de 7 colonnes qui contient, en lignes, les indicateurs qui représentent le mieux la typologie. Pour chaque indicateur, on peut lire :

- la valeur « v.test » (première colonne des tableaux présentant les classes),
- la moyenne de l'indicateur dans la classe et sa moyenne générale sur tout l'échantillon (deuxième et troisième colonnes des tableaux présentant les classes)
- les écarts-type (quatrième et cinquième colonnes des tableaux présentant les classes).

La valeur de la « v.test » permet de qualifier l'importance d'un indicateur dans une des classes de la typologie. Plus la « v.test » est élevée en valeur absolue (par exemple 9 ou -13), plus l'indicateur est important dans la constitution de la classe.

Elle est calculée pour chaque indicateur à partir d'un quotient suivant :

- Le numérateur est la différence entre la moyenne dans la classe et la moyenne générale de l'indicateur,
- le dénominateur prend en compte l'écart type de l'indicateur. Pour rappel, l'écart type mesure la dispersion d'une série de valeurs autour de leur moyenne.

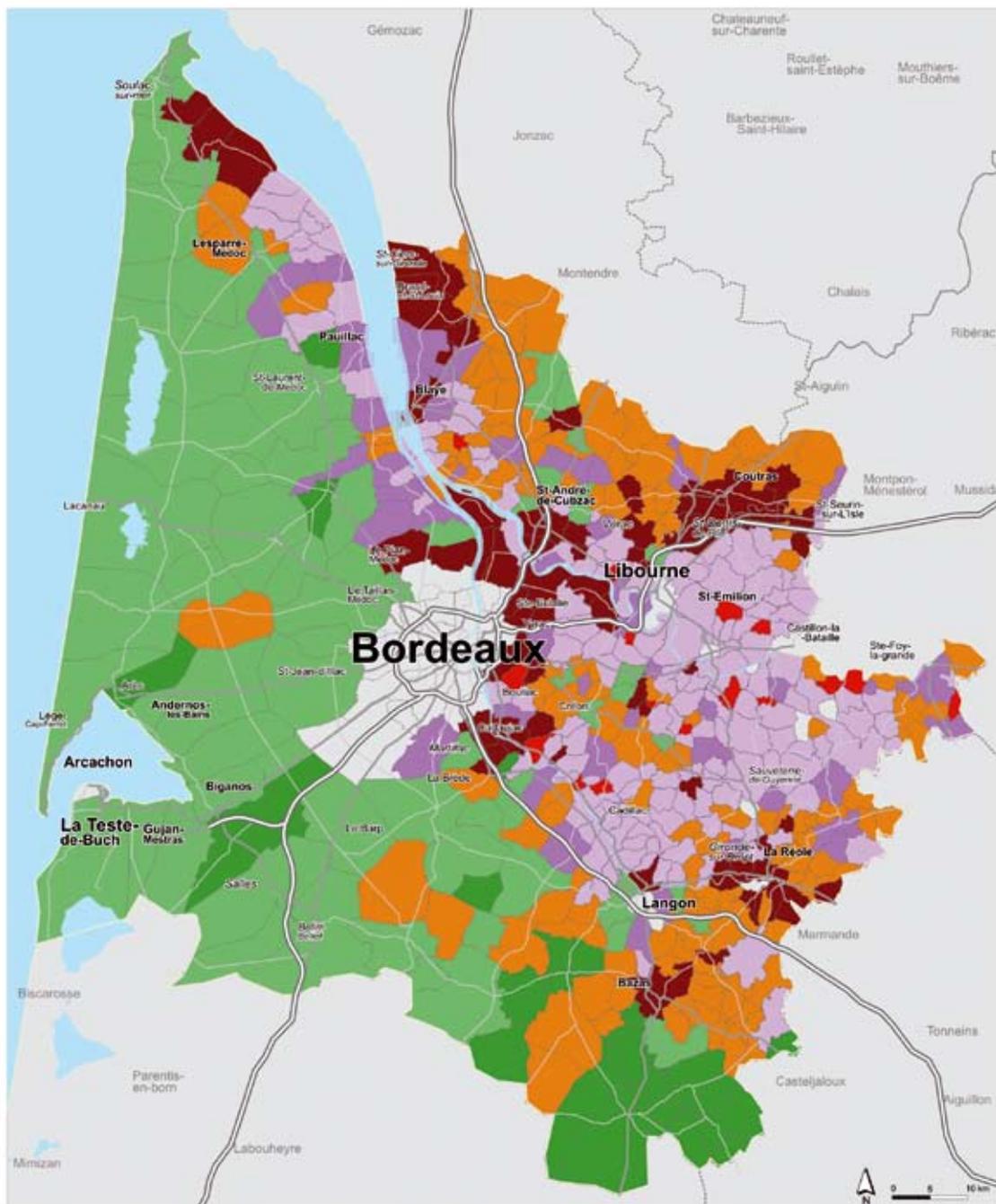
En conséquence, plus un indicateur a une moyenne de classe différente de la moyenne générale, plus la « v.test » sera importante (du au numérateur).

Inversement, plus l'écart-type sera important, plus la « v.test » diminuera. Cela sert à relativiser la différence des moyennes. Un écart type important, c'est à dire une forte dispersion des valeurs, diminue la qualité de la représentativité de l'indicateur en abaissant la « v.test » (du au dénominateur).



3 | Présentation des résultats de l'analyse

Typologie des communes selon des critères fonciers et démographiques en milieu rural et périurbain



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-Carto900 - IGN
droits de l'état réservés
Traitement a'urba Mxiriv 2010

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

- Classe 1 : communes viticoles peu touchées par la pression urbaine mais présentant un risque de mitage
- Classe 2 : communes viticoles présentant une forte valorisation de leur foncier agricole
- Classe 3 : communes viticoles présentant un risque élevé de changement d'affectation
- Classe 4 : communes agricoles convoitées pour être artificialisées mais présentant une urbanisation plus maîtrisée
- Classe 5 : communes présentant une forte hausse du prix du foncier et une résidentialisation "extensive"
- Classe 6 : communes présentant un marché forestier important
- Classe 7 : communes présentant un développement démographique et résidentiel soutenu
- Classe 8 : communes urbaines

3 | Présentation des résultats de l'analyse

Remarques préalables

- La commune de Saint-Antoine n'a pas été prise en compte dans l'analyse en raison de sa petite superficie (20 ha), qui biaisait la plupart des indicateurs.

- Dans l'analyse, le terme « artificialisation » désigne le passage potentiel d'un usage agricole à un usage non agricole des terres. Cette mutation est identifiée dans la base de données SAFER : soit par la profession non agricole du destinataire de la transaction, soit par les segments « marché de l'espace en vue de son artificialisation » et « marché de l'espace résidentiel et de loisirs ou des espaces non productifs ».

- Les titres donnés aux différentes classes tentent de synthétiser les caractéristiques les plus significatives et « fiables » des classes (indicateurs présentant une « V test » élevée en valeur absolue). Néanmoins, étant donné les limites de la méthode statistique utilisée, il est probable que certaines communes faisant partie d'une classe, présente des indicateurs différents des moyennes de cette même classe.

3.1 | Classe 1 : communes viticoles peu touchées par la pression urbaine mais présentant un risque de changement d'affectation

Les caractéristiques les plus significatives de cette classe de 151 communes localisées sur l'ensemble des terroirs viticoles girondins, sont :

- un marché de l'espace rural dominé par le marché viticole ;
- des transactions d'agriculteurs vers non agriculteurs plus importantes en nombre qu'en moyenne sur le département, mais un marché de l'espace résidentiel et de loisir sensiblement moins important en surface qu'en moyenne sur le département.
- Une croissance démographique et un indice de construction nettement inférieurs aux moyennes départementales.

Le nombre important de transactions et la surface cumulée inférieure semble indiquer une tendance au mitage des espaces viticoles. La part très élevée de l'individuel dans la construction (98%) semble confirmer cette tendance au mitage.

L'ensemble de ces indicateurs ne permet pas de mettre en évidence une pression foncière. Néanmoins, le nombre important de transactions pourrait indiquer un risque de mitage des espaces viticoles, que pourrait confirmer la part très élevée de l'individuel dans la construction (98%).

CLASSE 1 / 9		EFFECTIF = 151					
V. TEST	MOYENNES		ECARTS		TYPES		VARIABLES CARACTERISTIQUES
	CLASSE	GENERALE	CLASSE	GENERAL	NUM. LIBELLE		IDEN
9.70	18.11	12.39	7.47	8.52	10.part_ventes_en_nombre_agri_non_agri		C11
7.50	661.27	404.34	423.83	494.88	13.Marché des Cultures Spéciales et Divers_Vignes_m²ha		C14
5.37	97.89	90.17	6.63	20.77	4.part_individuel_dans_construction		C5
-2.58	54.42	95.35	88.48	229.02	17.Marché Espace en Artificialisation et collectivités_m²ha		C18
-2.81	2142.84	12311.04	6735.28	51991.92	5.shon_m²_locaux_non_agricoles		C6
-3.55	10.23	13.69	5.61	14.10	12.occ_sol_part_urba		C13
-3.61	210.98	315.96	217.01	420.22	14.Marché des Terres et Prés_m²ha		C15
-4.11	204.75	278.21	155.63	258.34	16.Marché Espaces Loisirs espaces non productifs_maisons_camp_m		C17
-4.61	12.38	17.80	14.29	17.00	7.tvam_prix_global_foncier_99_2008		C8
-5.53	77.03	222.97	107.86	381.29	15.Marché Forestier_m²ha		C16
-5.89	-4.53	2.01	10.51	16.07	8.tvam_prix_terrain_agri_forest_2000_2008		C9
-6.27	2.54	3.12	1.21	1.33	2.tvam_rev_median_2000_2006		C3
-6.90	12.77	19.08	7.45	13.23	3.indice_de_construction		C4
-7.59	0.50	1.25	1.14	1.44	1.tvam_pop_2000_2006		C2

3 | Présentation des résultats de l'analyse

3.2 | Classe 2: communes viticoles présentant une forte valorisation de leur foncier agricole

Les 51 communes de cette classe, situées sur les terroirs viticoles, sont caractérisées par :

- un volume du marché du foncier viticole plus important en surface qu'en moyenne sur le département ;
- une hausse moyenne du prix des terres agricoles de 34% par an, soit près de 17 fois supérieure au taux de variation annuel moyen départemental.

Reste à déterminer si ces évolutions concernent des terroirs prestigieux, qui servent de valeur refuge aux investisseurs, où s'ils sont liés à la pression urbaine.

CLASSE 2 / 9 EFFECTIF = 51

V. TEST	MOYENNES		ECARTS TYPES		NUM.LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
	CLASSE	GENERALE	CLASSE	GENERAL			
14.75	33.64	2.01	15.73	16.07	8.tvam_prix_terrain_agri_forest_2000_2008	C9	
2.86	593.32	404.34	514.25	494.88	13.Marché des Cultures Spéciales et Divers_Vignes_m²ha	C14	

3 | Présentation des résultats de l'analyse

3.3 | Classe 3 : communes viticoles présentant un risque élevé de changement d'affectation

Les 16 communes de cette classe, disséminées dans l'Entre-deux-mers, sont caractérisées par :

- des transactions d'agriculteurs vers non agriculteurs plus importantes en surface et en nombre qu'en moyenne sur le département ;
- un marché de l'espace rural fortement dominé par le foncier viticole ;
- un taux de variation du revenu médian moins élevé que le taux départemental.

Ces variables semblent indiquer un risque élevé d'artificialisation du foncier viticole, qui pourrait constituer un refuge pour les ménages à faible revenu qui souhaitent accéder à la propriété.

CLASSE 3 / 9		EFFECTIF = 16					
V. TEST	MOYENNES CLASSE GENERALE		ECARTS TYPES CLASSE GENERAL		NUM. LABELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
15.93	62.42	11.38	16.59	13.00	11	part_ventes_en_surface_agri_non_agri	C12
8.98	31.25	12.39	14.22	8.52	10	part_ventes_en_nombre_agri_non_agri	C11
7.84	1360.27	404.34	1272.81	494.88	13	Marché des Cultures Spéciales et Divers_Vignes_m²ha	C14
-3.78	1.88	3.12	1.09	1.33	2	tvam_rev_median_2000_2006	C3

3 | Présentation des résultats de l'analyse

3.4 | Classe 4 : communes agricoles convoitées pour être artificialisées mais présentant une urbanisation plus maîtrisée

Les 69 communes de cette classe, qui concernent l'ensemble du territoire girondin (à l'exception du littoral et du massif landais) sont en général caractérisées par :

- un marché des terres et prés très actif : les transactions représentent une part des surfaces agricoles et naturelles communales plus de deux fois supérieure à la moyenne départementale. Ces communes présentent donc un profil rural, sans doute dominé par une agriculture de type polyculture et élevage.
- Un marché de la résidentialisation et de l'artificialisation près de deux fois supérieur (en surface cumulée des transactions) à la moyenne départementale.

Malgré ces signes d'artificialisation, certains indicateurs semblent indiquer des efforts de la part des communes dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace :

- une part de l'individuel (83%) et une consommation moyenne de terrain par logement (1244 m²) sensiblement inférieures aux moyennes départementales.

CLASSE 4 / 9 EFFECTIF = 69

V. TEST	MOYENNES		ECARTS TYPES		NUM. LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
	CLASSE	GENERALE	CLASSE	GENERAL			
11.25	848.06	315.96	729.83	420.22	14.Marché des Terres et Prés_m²ha	C15	
8.64	529.35	278.21	326.37	258.34	16.Marché Espaces Loisirs espaces non productifs maisons camp_m	C17	
5.11	227.16	95.35	273.90	229.02	17.Marché Espace en Artificialisation et collectivités_m²ha	C18	
3.45	19.16	13.69	9.42	14.10	12.occ_sol_part_urba	C13	
-2.86	100.42	222.97	143.90	381.29	15.Marché Forestier_m²ha	C16	
-2.93	83.32	90.17	23.23	20.77	4.part_individuel_dans_construction	C5	
-4.12	1243.73	1592.02	617.75	751.57	6.conso_moy_terrain_par_logement_99_08	C7	

3 | Présentation des résultats de l'analyse

3.5 | Classe 5 : communes présentant une forte hausse du prix du foncier et une résidentialisation « extensive »

Les 135 communes de cette classe, qui se répartissent sur l'ensemble du territoire, avec des concentrations au Nord-Est (Haute-Gironde, Vallée de l'Isle) et Sud-Est (Bazadais, Bénauge) du département, sont en général caractérisées par :

- une hausse moyenne du prix du foncier de 27 % par an, soit près de 1,5 fois supérieure au taux de variation annuel moyen départemental.
- une consommation moyenne de terrain par logement sensiblement supérieure à la moyenne départementale (2161 m² contre 1592 m²) ;
- une part de maison individuelles de près de 100% ;
- une croissance démographique élevée accompagnée d'une forte hausse des revenus.

Cette première série d'indicateurs laisse à penser que ces communes disposent d'une offre de terrains à bâtir de taille importante, attirant des ménages plutôt aisés. Néanmoins, ces communes restent encore très rurales (part d'espaces urbanisés inférieure au taux départemental), et les transactions d'agriculteurs vers non agriculteurs représentant des surfaces légèrement inférieures aux moyennes départementales (à nuancer du fait d'une Vtest faible).

CLASSE 5 / 9 EFFECTIF = 135

V. TEST	MOYENNES		ECARTS TYPES		NUM. LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
	CLASSE	GENERALE	CLASSE	GENERAL			
10.61	4.17	3.12	1.26	1.33	2.tvam_rev_median_2000_2006	C3	
10.15	2161.41	1592.02	597.63	751.57	6.conso_moy_terrain_par_logement_99_08	C7	
7.60	27.45	17.80	19.51	17.00	7.tvam_prix_global_foncier_99_2008	C8	
5.78	99.13	90.17	3.04	20.77	4.part_individuel_dans_construction	C5	
3.26	1.60	1.25	1.09	1.44	1.tvam_pop_2000_2006	C2	
-2.80	8.66	11.38	7.51	13.00	11.part_ventes_en_surface_agri_non_agri	C12	
-2.83	1349.07	12311.04	3478.84	51991.92	5.shon_m2_locaux_non_agricoles	C6	
-3.18	10.38	12.39	6.07	8.52	10.part_ventes_en_nombre_agri_non_agri	C11	
-4.29	9.18	13.69	5.30	14.10	12.occ_sol_part_urba	C13	
-4.85	225.24	404.34	255.76	494.88	13.Marché des Cultures Spéciales et Divers_Vignes_m2ha	C14	

3 | Présentation des résultats de l'analyse

3.6 | Classe 6 : communes présentant un important marché forestier

Les 21 communes de cette classe sont uniquement caractérisées par un marché de l'espace rural et un mode d'occupation du sol essentiellement forestier. Aucun indicateur ne permet de mettre en évidence une perturbation du marché de l'espace rural.

CLASSE 6 / 9 EFFECTIF = 21

V. TEST	MOYENNES		ECARTS TYPES		NUM. LIBELLE	VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
	CLASSE	GENERALE	CLASSE	GENERAL			
17.00	1611.46	222.97	652.70	381.29	15.Marché Forestier_m²ha	C16	
-2.87	5.03	13.69	4.11	14.10	12.occ_sol_part_urba	C13	
-2.92	94.60	404.34	199.54	494.88	13.Marché des Cultures Spéciales et Divers_Vignes_m²ha	C14	
-3.17	6.61	12.39	3.65	8.52	10.part_ventes_en_nombre_agri_non_agri	C11	

3 | Présentation des résultats de l'analyse

3.7 | Classe 7 : communes présentant un développement démographique et résidentiel soutenu

Les 66 communes de cette classe, qui comprend l'ensemble des communes littorales, un grande partie du plateau landais et une dizaine de communes de l'Entre-deux-mers, sont principalement caractérisées par :

- un indice de construction et une croissance démographique près de deux fois supérieurs aux moyennes départementales.
- Un marché de l'espace rural dominé par le marché forestier.
- des transactions d'agriculteurs vers non agriculteurs moins importantes en surface et en nombre qu'en moyenne sur le département ;
- Une hausse du prix du foncier (source PERVAL) sensiblement plus importante qu'en moyenne sur le département.

Ces communes présentent également une part de constructions individuelles et une consommation moyenne de terrain par logement sensiblement inférieure à la moyenne départementale (1130 m² contre 1592 m²).

CLASSE 7 / 9		EFFECTIF = 66				
V. TEST	MOYENNES		ECARTS TYPES		VARIABLES CARACTERISTIQUES	IDEN
	CLASSE	GENERALE	CLASSE	GENERAL		
13.43	39.59	19.08	19.45	13.23	3.indice_de_construction	C4
9.64	2.85	1.25	1.38	1.44	1.tvam_pop_2000_2006	C2
3.68	384.82	222.97	315.88	381.29	15.Marché Forestier_m²ha	C16
2.58	22.87	17.80	14.11	17.00	7.tvam_prix_global_foncier_99_2008	C8
-2.85	83.34	90.17	16.86	20.77	4.part_individuel_dans_construction	C5
-3.32	6.39	11.38	7.95	13.00	11.part_ventes_en_surface_agri_non_agri	C12
-3.99	122.56	315.96	159.08	420.22	14.Marché des Terres et Prés_m²ha	C15
-4.24	151.69	278.21	117.25	258.34	16.Marché Espaces Loisirs espaces non productifs maisons_camp_m	C17
-5.32	1130.10	1592.02	459.39	751.57	6.conso_moy_terrain_par_logement_99_08	C7
-5.69	79.32	404.34	115.85	494.88	13.Marché des Cultures Spéciales et Divers_Vignes_m²ha	C14
-5.85	6.65	12.39	4.51	8.52	10.part_ventes_en_nombre_agri_non_agri	C11

3 | Présentation des résultats de l'analyse

3.8 | Classe 8 : communes urbaines

Cette classe de 32 communes, qui concerne la majorité des communes CUB, Cestas, Libourne et Langon, est caractérisée par :

- une part de surface urbanisée du territoire communal très supérieure à la moyenne départementale (plus de 50% contre 14% en moyenne en Gironde);
- une création de SHON de locaux d'activité (non agricoles) 10 fois supérieure à la surface moyenne départementale;
- une part de constructions individuelles de 33%, soit près d'un tiers du taux départemental.
- une consommation moyenne de terrain par logement très inférieure à la moyenne départementale (300 m² contre 1592 m²).

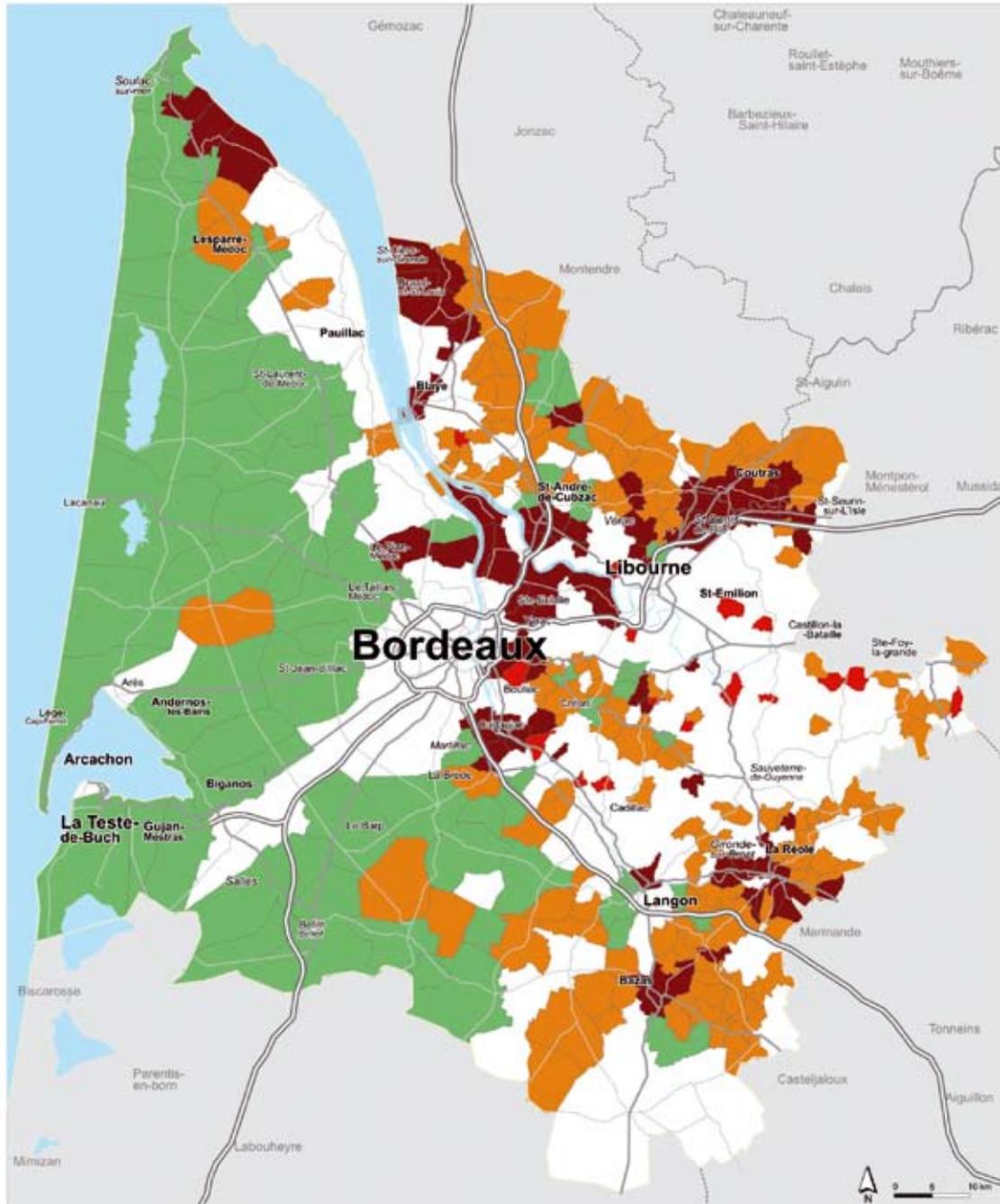
Par ailleurs, le taux de variation de la population, l'indice de construction et le taux de variation du revenu médian, très sensiblement inférieures aux moyennes départementales, semblent montrer un faible développement résidentiel.

CLASSE 9 / 9		EFFECTIF = 32				VARIABLES CARACTERISTIQUES		
V. TEST	MOYENNES CLASSE GENERALE		ECARTS TYPES CLASSE GENERAL		NUM. LIBELLE			IDEN
15.24	50.57	13.69	28.22	14.10	12.occ_sol_part_urba			C13
12.66	129130.98	12311.04	175970.88	51991.92	5.shon_m ² _locaux_non_agricoles			C6
-2.64	161.26	278.21	152.40	258.34	16.Marché_Espaces_Loisirs_espaces_non_productifs_maisons_camp_m			C17
-2.90	0.54	1.25	0.92	1.44	1.tvam_pop_2000_2006			C2
-3.00	12.26	19.08	10.08	13.23	3.indice_de_construction			C4
-3.30	4.02	11.38	5.62	13.00	11.part_ventes_en_surface_agri_non_agri			C12
-3.73	2.27	3.12	0.64	1.33	2.tvam_rev_median_2000_2006			C3
-4.29	6.12	12.39	7.59	8.52	10.part_ventes_en_nombre_agri_non_agri			C11
-10.01	300.57	1592.02	237.68	751.57	6.conso_moy_terrain_par_logement_99_08			C7
-16.02	33.07	90.17	22.75	20.77	4.part_individuel_dans_construction			C5



4 | Conclusion : intérêt, limites de l'analyse et synthèse des principaux résultats

Communes à enjeu



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-Carto900 - IGN0
droits de l'état réservés
Traitement a'urba mars 2010

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

- Classe 3 : communes viticoles présentant un risque élevé de changement d'affectation
- Classe 4 : communes agricoles convoitées pour être artificialisées mais présentant une urbanisation plus maîtrisée
- Classe 5 : communes présentant une forte hausse du prix du foncier et une résidentialisation "extensive"
- Classe 7 : communes présentant un développement démographique et résidentiel soutenu

4 | Conclusion : intérêt, limites de l'analyse et synthèse des principaux résultats

Rappel du contexte et des objectifs

Dans le cadre de la réflexion actuellement en cours sur la mise en œuvre par le CG 33 de l'outil PAEN, cette étude avait pour objectif de discerner les espaces agricoles et ruraux de la Gironde soumis à un risque d'artificialisation.

Intérêt de la démarche

En regroupant les 542 communes du département de la Gironde en 8 classes, l'analyse en composantes principales permet de dresser (relativement) rapidement un portrait synthétique de l'espace rural départemental, sur le plan de ses dynamiques foncières, démographiques et constructives.

En intégrant dans la même analyse des variables hétérogènes (les données relatives au marché de l'espace rural, à la construction et à la démographie), mais dont les interactions, bien que complexes à décrire (car probablement indirectes, décalées dans le temps et cumulatives,..) sont certaines, la démarche proposée permet d'avoir une intuition rapide des facteurs et mécanismes de pression foncière s'exerçant sur l'espace rural.

Limites de la démarche

Une classe est sensée regrouper des communes présentant des valeurs proches (peu éloignées de la moyenne de la classe) pour les indicateurs mis en évidence par l'analyse comme étant caractéristiques de la classe. Néanmoins, certaines communes peuvent présenter des exceptions et notamment s'éloigner des moyennes de classe. La valeur « V test » permet d'évaluer la fiabilité de l'indicateur (cf. partie 2.3 : éléments de méthodologie).

Ainsi, la délimitation par classe ne permet pas de localiser avec certitude et avec précision les communes réellement soumises à une pression foncière.

Une utilisation concrète des résultats de cette étude nécessiterait donc d'affiner et de vérifier commune par commune les principaux indicateurs de pression foncière utilisés.

Le CD-Rom fourni contenant la base cartographique des 17 variables, permet d'avoir le détail indicateur par indicateur.

Par ailleurs, les indicateurs de pression foncière étant construits à partir des données SAFER sur le marché de l'espace rural, l'étude ne permet pas d'évaluer les phénomènes de pression foncière sur les communes urbaines.

Synthèse des principaux résultats

Si elle ne permet pas de localiser avec certitude et précision les communes soumises à pression foncière, l'analyse statistique propose une première approche des territoires potentiellement plus fragiles.

4 | Conclusion : intérêt, limites de l'analyse et synthèse des principaux résultats

Ainsi, parmi les 8 classes de communes identifiées par l'analyse statistiques, 4 présentent (en moyenne de classe) des indicateurs significatifs de pression foncière. Il s'agit de :

- la classe 3 : communes viticoles présentant un risque élevé d'artificialisation
- la classe 5 : communes agricoles présentant une forte hausse du prix du foncier et une résidentialisation « extensive ».
- la classe 4 : communes convoitées pour être artificialisées mais présentant une urbanisation plus maîtrisée.
- la classe 7 : communes présentant un développement démographique

Si les 4 classes présentent toutes des signes de pression foncière, elles ne sont pas à mettre sur le même plan. En effet, la classe 4 (malgré , l'important risque d'artificialisation), et la classe 7 (malgré la rapidité du développement démographique et résidentiel), présentent une consommation moyenne de terrain par logement, ainsi qu'une part de maisons individuelles inférieures aux moyennes départementales. Ces deux éléments pourraient indiquer des efforts réalisés dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace.



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com