

# La rente foncière dans le processus de patrimonialisation des espaces forestiers

par Claude NAPOLEONE

***Alors que la forêt méditerranéenne est considérée  
comme un espace bien peu rentable et de "peu"  
de valeur économique, elle confère, par le cadre  
qu'elle procure, une valeur extrêmement importante  
aux biens immobiliers. Elle est à l'origine ainsi  
de sa propre dégradation par l'urbanisation.  
La protection des espaces forestiers contre la pression  
foncière doit donc être une priorité forte des politiques  
d'aménagement du territoire.***

L'Institut national de la recherche agronomique (INRA) Ecodéveloppement a mené une réflexion sur la dimension patrimoniale de la forêt, en particulier en tentant de la rapprocher de la question de la rente foncière.

On sait en effet qu'en Provence, comme dans toute la France d'ailleurs, la grande majorité des espaces forestiers sont détenus par des propriétaires privés. Donc, théoriquement, ils peuvent développer les pratiques de gestion ou d'usage qu'ils souhai-

tent, certes dans le cadre de la loi, mais d'une manière relativement indépendante.

Toutefois, l'urbanisation croissante des espaces contigus à la forêt lui confère une dimension collective qui peut s'imposer aux propriétaires privés.

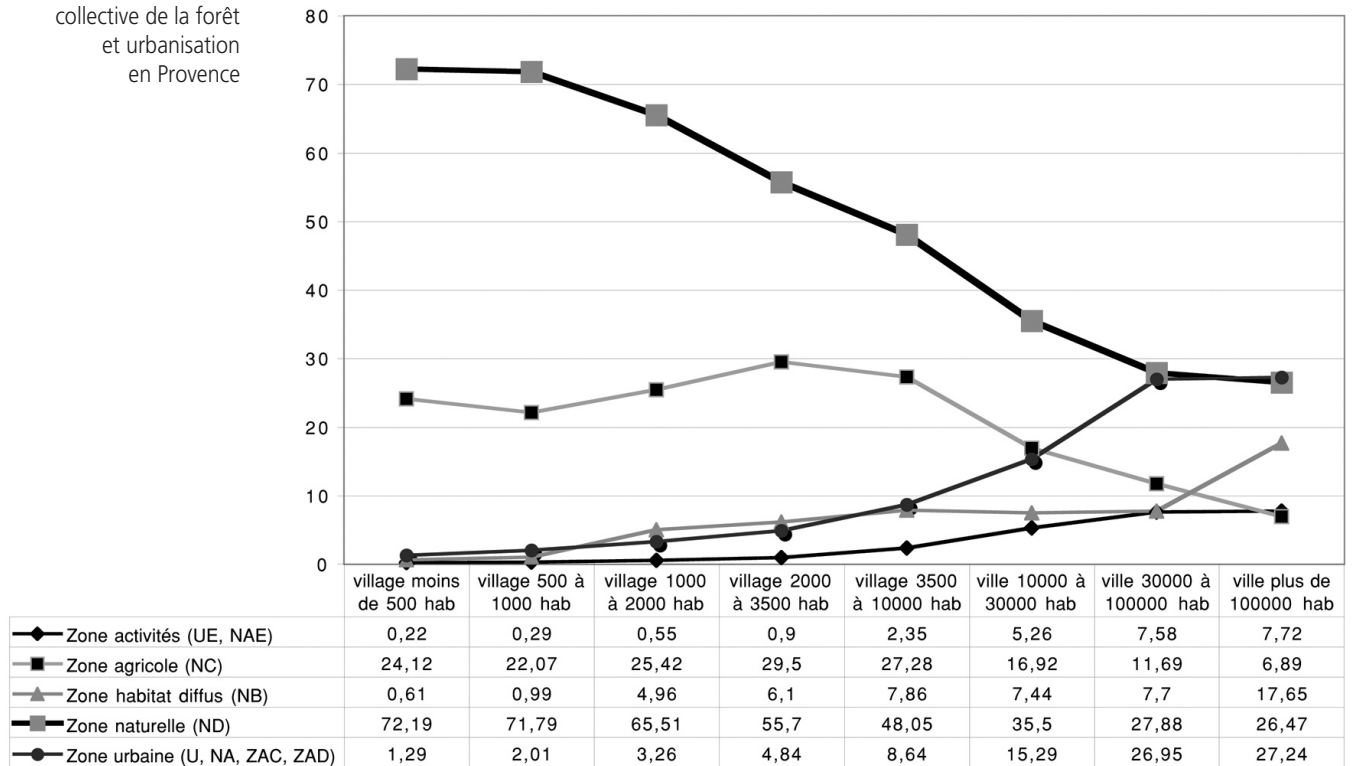
Le travail présenté ci-après permet de savoir si l'on peut lier ce jeu entre dimension collective et individuelle, à la densité locale et à la question de la rente foncière.

Le tableau I page suivante permet de visualiser les parts des différentes zones POS (Plan d'occupation des sols) dans les communes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

On s'aperçoit à sa lecture que les petits villages possèdent naturellement beaucoup de forêt et d'agriculture. Ces vastes espaces sont voués à des activités individuelles de production, de cueillette ou autre. La dimension collective existe certainement, mais est plus diffuse sur un territoire élargi. S'il existe des pratiques collectives de la forêt (cueillette, loisirs...) et qu'une partie de cette forêt est déboisée, elles peuvent se reporter sur d'autres espaces.

**Tab. I :**  
Lien entre dimension collective de la forêt et urbanisation en Provence

% zonages POS en fonction de la population des communes  
(médiane sur 730 communes renseignées)

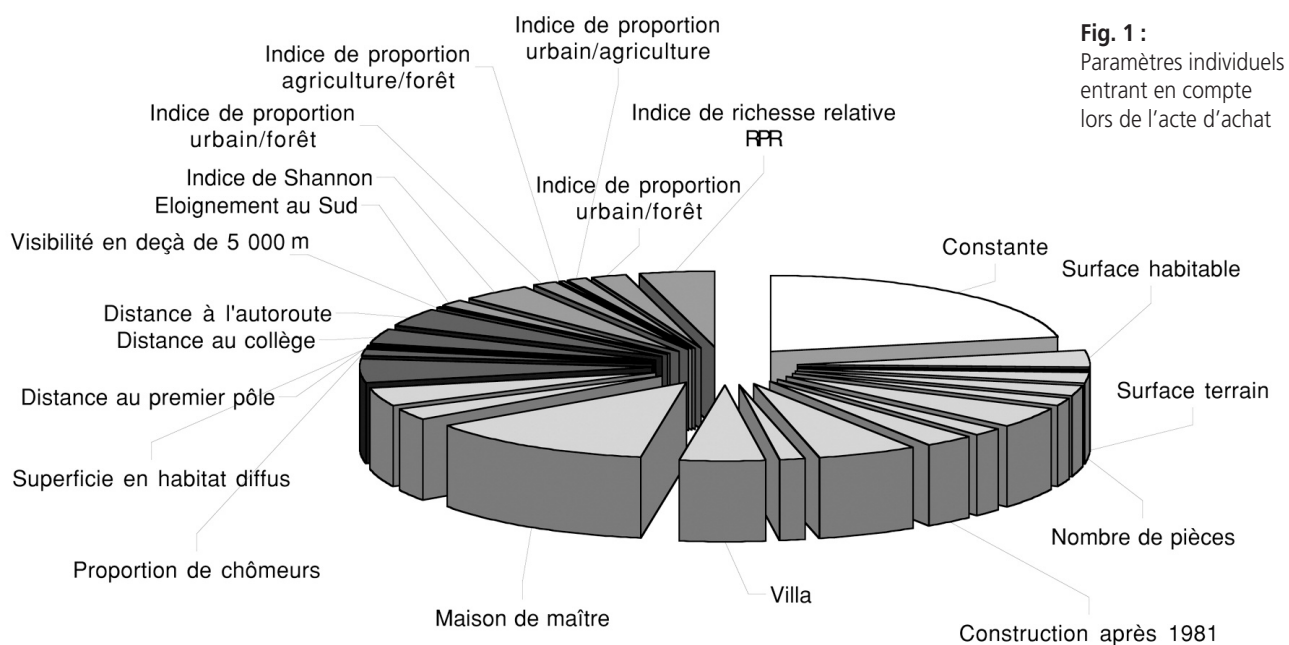


Plus les villages prennent de l'ampleur, plus il y a un remplacement conjoint des espaces naturels et agricoles par de l'urbanisation, jusqu'à un seuil où les espaces agricoles peuvent disparaître en totalité. Les espaces naturels résiduels sont alors « sanctuarisés ».

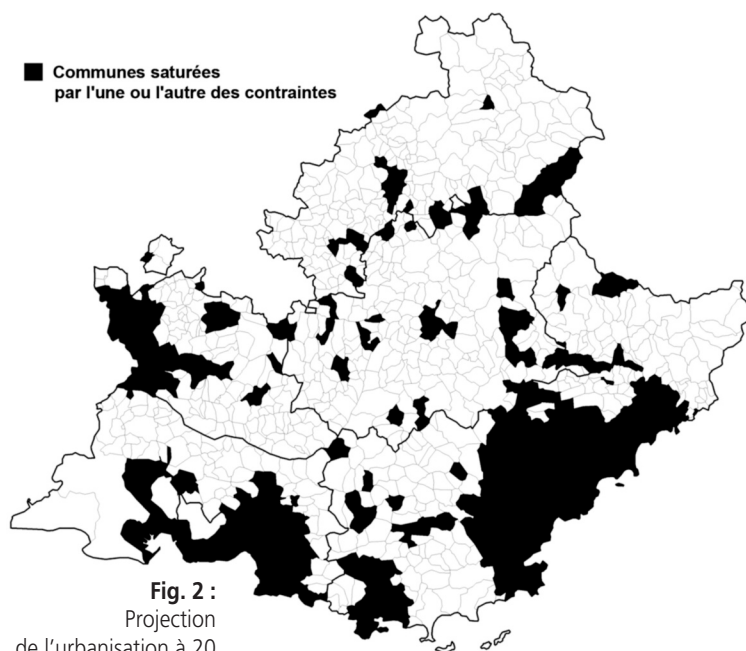
Il y a donc un lien entre la façon dont la nature collective de la forêt s'exprime et sa localisation relative à l'urbanisation.

Au plus la taille de la forêt est réduite par rapport à la taille des zones urbaines, au plus la dimension collective est exacerbée.

Mais quid des préférences individuelles ?



**Fig. 1 :**  
Paramètres individuels entrant en compte lors de l'acte d'achat



**Fig. 2 :**  
Projection  
de l'urbanisation à 20  
ans en région Provence-  
Alpes-Côte d'Azur, dans  
l'hypothèse où aucune  
contrainte publique n'est  
instaurée pour empêcher  
le développement  
du mitage résidentiel.

**Photo ci-dessus :**  
Habitat en forêt  
dans les Alpes-Maritimes  
Photo D.A.

**Claude NAPOLEONE**  
INRA  
Ecodéveloppement  
Site Agroparc  
Domaine St Paul  
84914 Avignon  
Cedex 9  
Mél : cnapoleone  
@avignon.inra.fr

Pour examiner cette question, nous avons examiné le marché immobilier pour comprendre les préférences individuelles qui sous-tendent l'acte d'achat, c'est-à-dire le choix de la localisation.

Cela a pu être fait par une analyse statistique du marché foncier et immobilier des Bouches-du-Rhône. Les résultats sont présentés dans la figure 1.

Nous considérons que les individus qui achètent une maison à un endroit bien précis, expriment par là-même un certain nombre de préférences qui motivent leur choix : le type de maison bien sûr, mais également son éloignement aux emplois ou aux services publics, la nature du voisinage... ainsi que le type d'environnement naturel et paysager. Lorsque nous examinons les éléments qui confèrent de la valeur aux biens

immobiliers, nous nous apercevons que l'environnement au sens large concourt pour une part non négligeable de la valeur, et que le paysage spécifiquement en représente la moitié de cette part<sup>1</sup>.

Ramené à la valeur des biens immobiliers, les espaces forestiers représentent donc un enjeu financier individuel important, si l'on se réfère à la rente foncière immobilière.

En substance, le type de forêt recherché est une forêt anthropisée (maisons, jardins...) dans un environnement au sein duquel la forêt a une place, mais au même titre que d'autres occupations du sol. On peut donc dire :

- qu'il y a bien une exacerbation de la pression sur les espaces forestiers, en lien avec la densité urbaine ;
- que les individus qui expriment des préférences pour la forêt définissent une forêt anthropisée ; une forêt jardin ou paysage, mais pas une forêt profonde ;
- comme les espaces forestiers sont importants pour les gens, ils incitent à bâtir dans les forêts ou à proximité...

A la lumière de ces résultats, on peut imaginer que la préservation d'espaces forestiers importants est un objectif à définir de manière assez rapide.

En effet, si l'on prolonge les tendances observées, on peut envisager une urbanisation du tiers de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, comme en témoigne la figure 2, issu de ce travail de scénario prospectif. Elle délimite les communes qui seront saturées à l'avenir pour l'une ou l'autre des contraintes définies précédemment.

On s'aperçoit que cette saturation prendrait la forme d'une conurbation de basse densité généralisée sur le tiers de la région, avec en son sein des îlots paysagers protégés et la destruction du reste (Cf. Côte d'Azur).

**C.N.**

1 - Note de l'auteur : je suis toujours réticent à donner des chiffres précis sur la valeur d'un bien non marchand comme le paysage (ou par extension la forêt non productive), car il s'agit d'une question de recherche non encore résolue. A mon sens, livrer des chiffres en faisant penser qu'il s'agit d'une valeur au sens marchand, est une erreur. D'autant plus que des lecteurs ou auditeurs non formés à l'économie peuvent croire qu'il s'agit d'un prix.