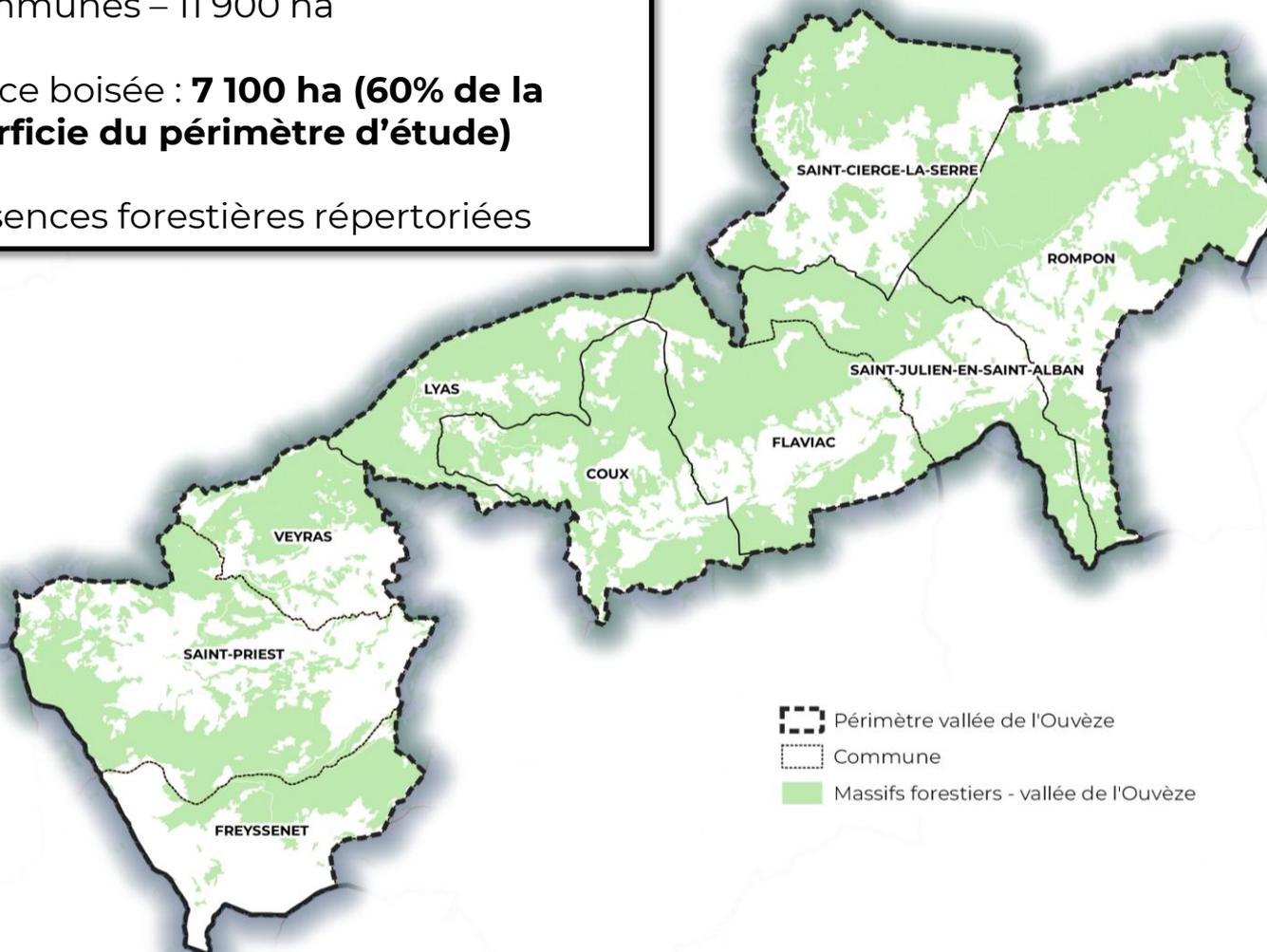


## Constitution d'un référentiel de prix du foncier forestier sur le secteur de la vallée de l'Ouvèze

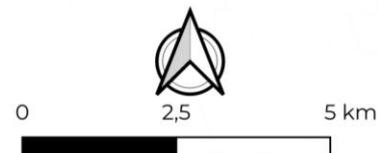
*Mai 2025*

# Présentation générale du périmètre d'étude

- ✓ 9 communes – 11 900 ha
- ✓ Surface boisée : **7 100 ha (60% de la superficie du périmètre d'étude)**
- ✓ 12 essences forestières répertoriées



Source : Safer Auvergne-Rhône-Alpes d'après BD Forêt de l'IGN



1

# Analyse sommaire du marché foncier sur la vallée de l'Ouvèze

# Quelles données traitées pour l'analyse du marché foncier forestier sur le périmètre d'étude ?

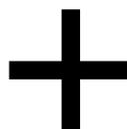


Territoire analysé : Massifs forestiers situés au sein de la vallée de l'Ouvèze  
9 Communes concernées : Coux, Flaviac, Freyssenet, Lyas, Rompon, Saint-Cierge-la Serre, Saint-Julien-en-Saint-Alban, Saint-Priest et Veyras



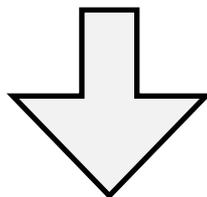
Période analysée : 01-01-2018 au 31-12-2023

Ensemble des **Déclaration d'Intentions d' Aliéner (DIA)** et des **rétrocessions** opérées par la Safer AURA et **étant situées en totalité ou en partie\*** sur les massifs forestiers prioritaires



Base de données **Demandes de Valeurs Foncières (DVF)** publiées par la DGFIP **étant situées en totalité ou en partie\*** sur les massifs forestiers prioritaires

\* Ont été comptabilisées les ventes ayant au minimum 25% de la surface ou 2 500 m<sup>2</sup> concernée par un massif forestier



**231 ventes traitées et analysées permettant d'avoir une vision exhaustive du marché foncier sur les massifs forestiers prioritaires**

# Analyse du marché foncier forestier (2018-2023)

## Vallée de l'Ouvèze

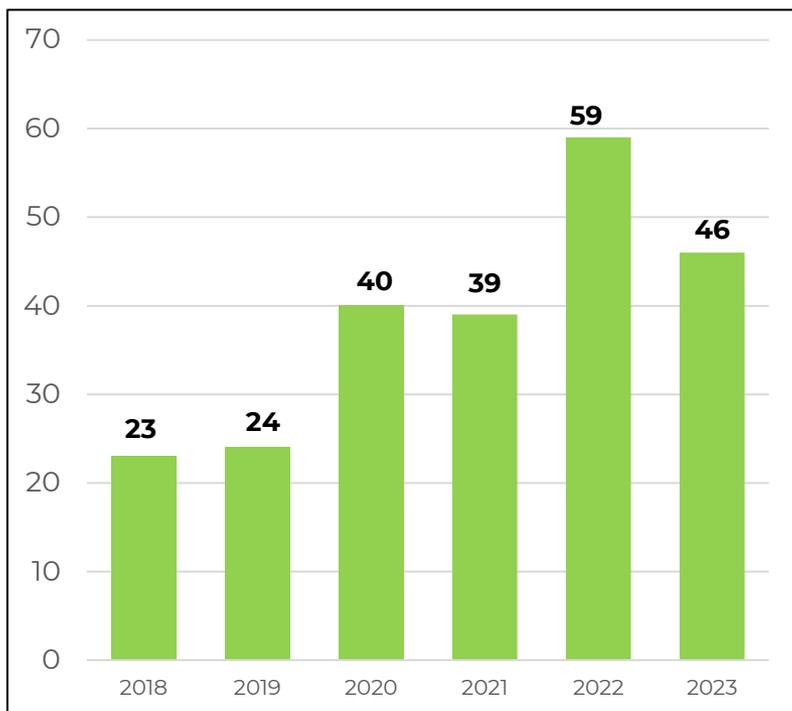


**231** ventes  
ventes

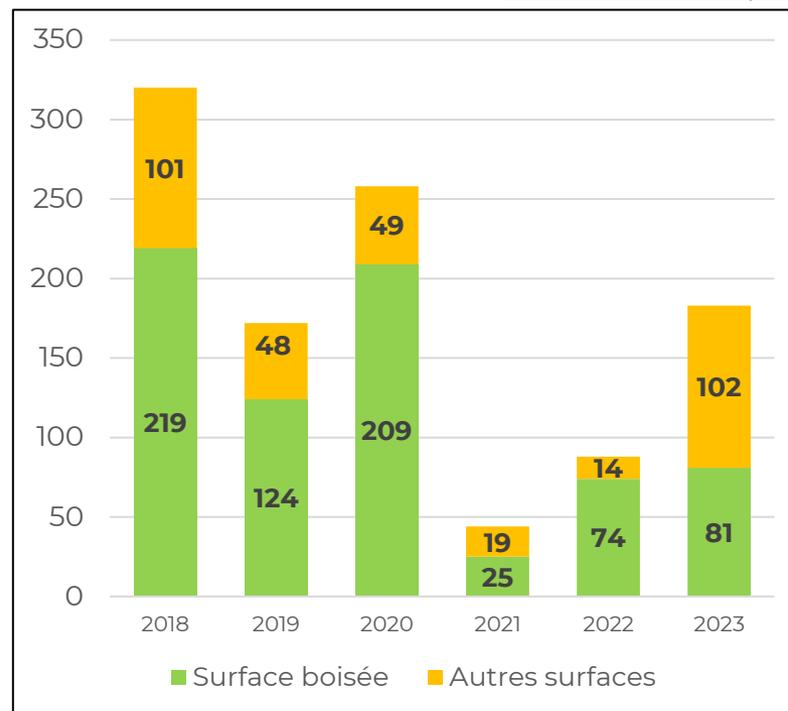


**1 064** ha vendus  
dont **733** ha de surfaces boisées

Nombre de ventes



Surface vendue (ha)



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural, base de données DVF publiée par la DGFIP

# Analyse du marché foncier forestier (2018-2023)

## Vallée de l'Ouvèze

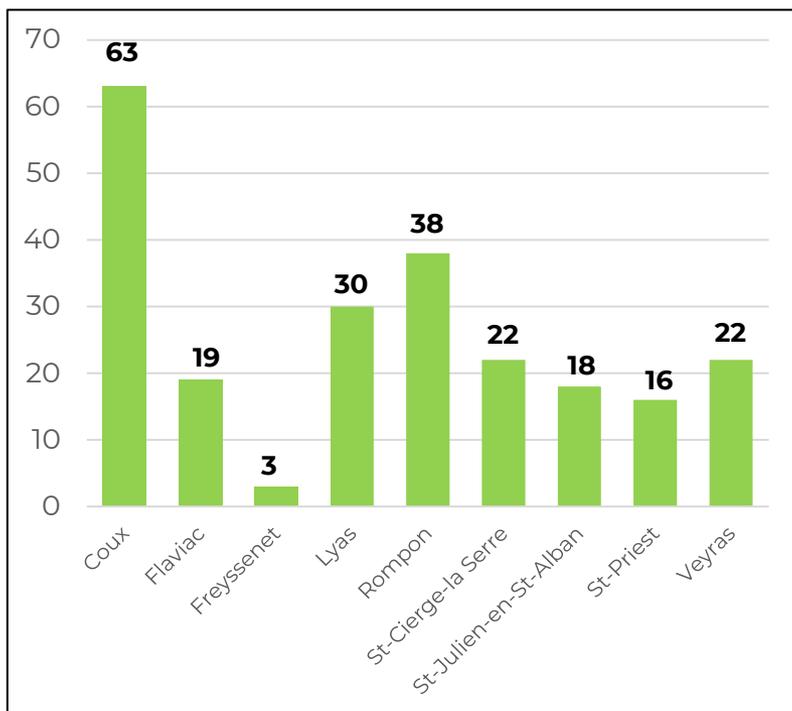


**231** ventes  
ventes

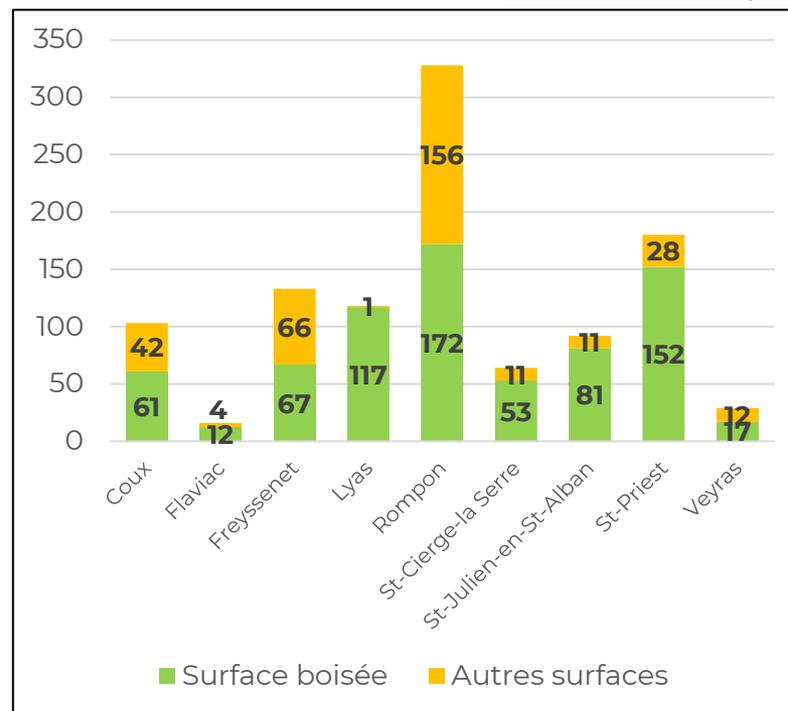


**1 064** ha vendus  
dont **733** ha de surfaces boisées

Nombre de ventes



Surface vendue (ha)



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural, base de données DVF publiée par la DGFIP

# La segmentation des marchés fonciers ruraux

**Définition** : Sur la base de l'analyse multicritère des ventes, la SAFER effectue un classement de chaque vente lui permettant de segmenter le marché foncier rural en 5 sous-marchés :

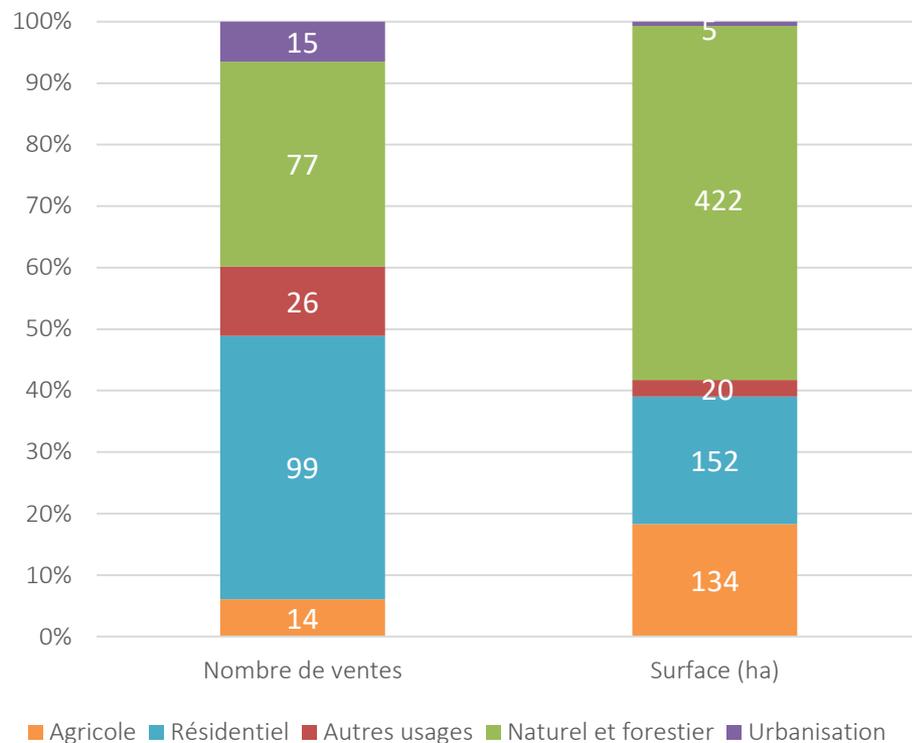
- **Le marché des espaces naturels et forestiers** regroupe toutes les transactions portant sur les bois et forêts, les espaces improductifs (landes, friches, etc.) les surfaces en eau (étangs),
- **Le marché agricole** correspond à tous les biens dont la destination agricole principale est certaine, soit en raison de l'existence d'un bail, soit en raison du statut de l'acquéreur (agriculteur), soit en raison de la nature agricole des terrains et/ou de leur superficie »
- **Le marché rural résidentiel** comprend les achats par des non-agriculteurs de biens à destination résidentielle incluant du bâti. Il s'agit donc de biens ruraux comprenant des surfaces ayant potentiellement une vocation agricole, forestière ou naturelle.
- **Le marché des autres usages (loisirs, agrément, ...)**: concerne tous les achats par les non-agriculteurs de biens non loués pour un usage a priori non agricole.
- **Le marché du foncier en vue de son artificialisation** regroupe toutes les ventes dont le notaire signale un projet urbain (économique ou autre). Il comprend notamment les biens ayant une destination de terrains à bâtir, de support d'infrastructures nouvelles, d'équipements collectifs ou d'extraction de substances minérales.

# La segmentation des marchés fonciers ruraux (2018-2023)

## Vallée de l'Ouvèze

Répartition, en nombre de ventes et surfaces vendues, selon la destination principale des biens

Sous-marché	Nombre de ventes	% nombre de ventes	Surface vendue	% surface vendue
Agricole	14	5 %	134 ha	18 %
Rural résidentiel	99	29 %	152 ha	21 %
Autres usages	26	13 %	20 ha	3 %
Forestier et naturel	77	50 %	422 ha	57 %
Urbanisation	15	3 %	5 ha	1 %
<b>Total</b>	<b>231</b>	<b>100%</b>	<b>733 ha</b>	<b>100%</b>



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural et base de données DVF publiée par la DGFIP

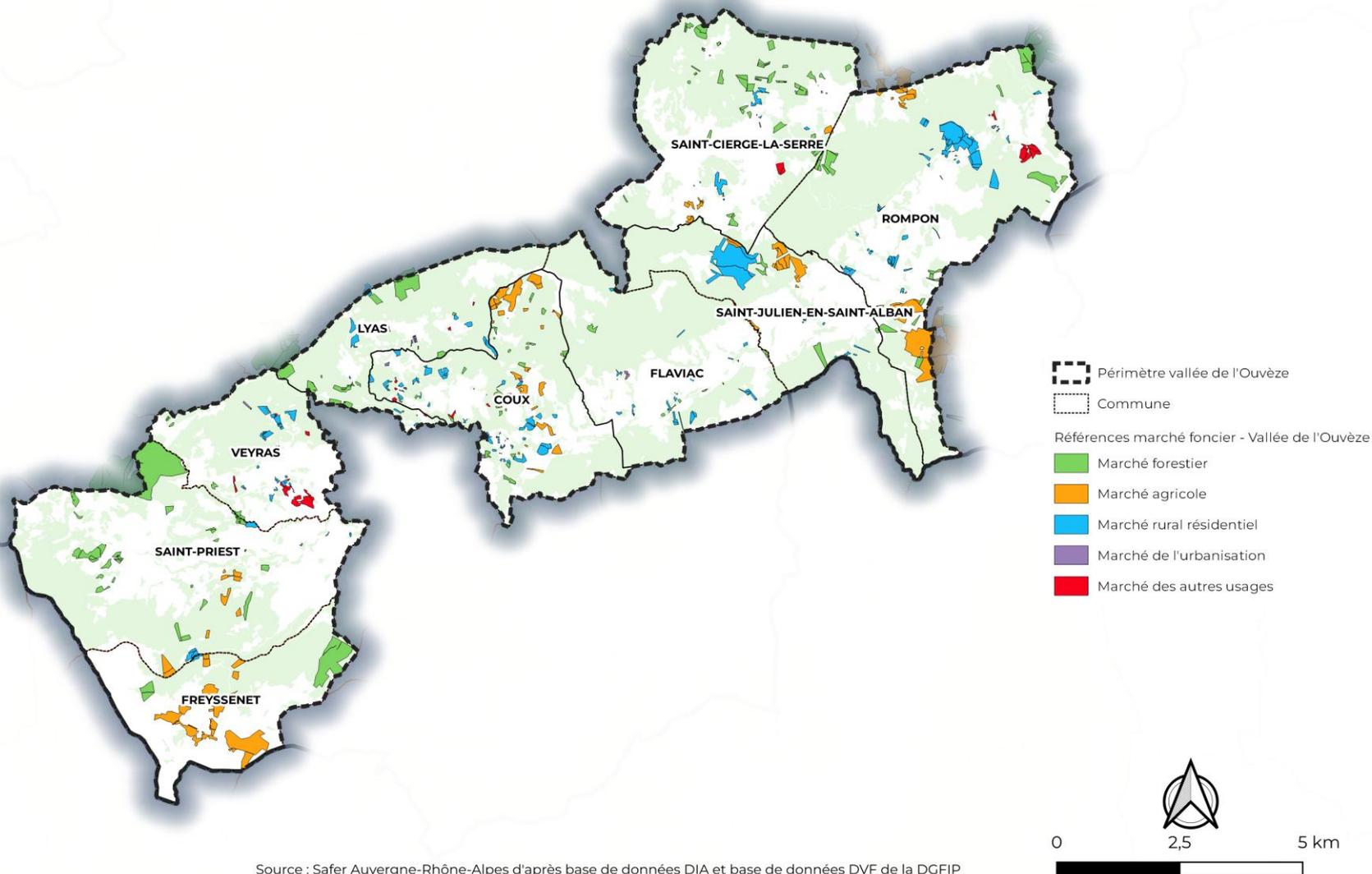


**Les ventes répertoriées à ce stade de l'étude n'ont pas toutes une destination forestière avec notamment :**

- 21% des surfaces forestières acquises avec un bâti à vocation résidentielle
- 18% des surfaces forestières acquises avec des parcelles agricoles

# La segmentation des marchés fonciers ruraux (2018-2023) Vallée de l'Ouvèze

## Segmentation du marché foncier - Secteur de la vallée de l'Ouvèze



2

## Constitution d'un référentiel de prix (*par essence forestière*)

# Quelles données traitées pour le référentiel de prix sur les secteurs prioritaires ?

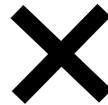


Territoire analysé : Massifs forestiers situés au sein de la vallée de l'Ouvèze  
9 Communes concernées : Coux, Flaviac, Freyssenet, Lyas, Rompon, Saint-Cierge-la Serre, Saint-Julien-en-Saint-Alban, Saint-Priest et Veyras

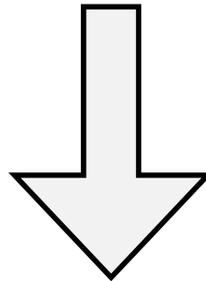


Période analysée : 01-01-2018 au 31-12-2023

Ensemble des **ventes de lots non bâtis à destination forestière étant situées en totalité ou en partie** sur les massifs forestiers prioritaires



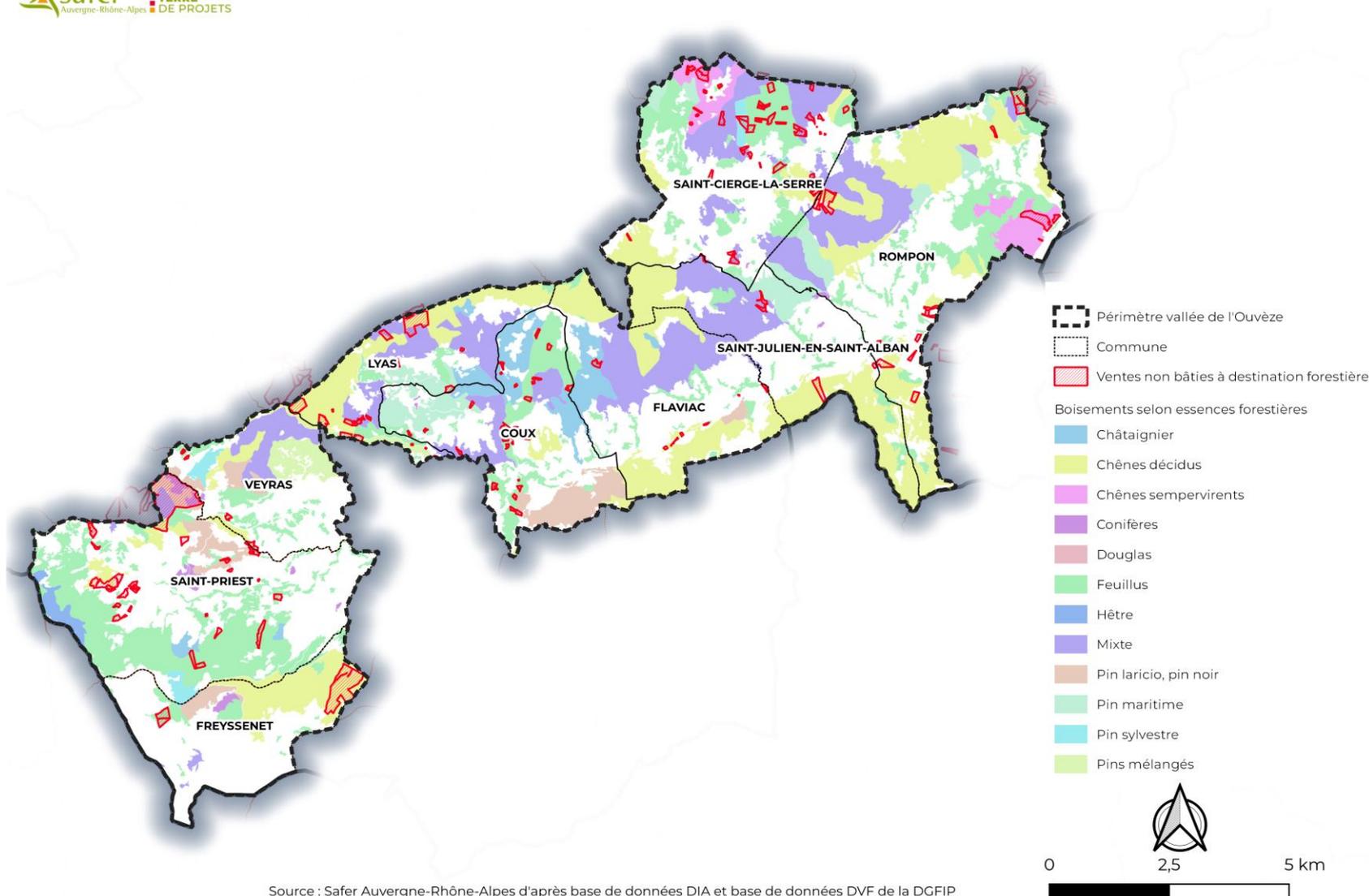
Typologie d'essences forestières sur les secteurs prioritaires issus de la BD Forêt de l'IGN



**74 ventes traitées et analysées permettant d'avoir une analyse qualitative des prix pratiqués sur les massifs forestiers prioritaires**

# Référentiel des prix du foncier forestiers Vallée de l'Ouvèze

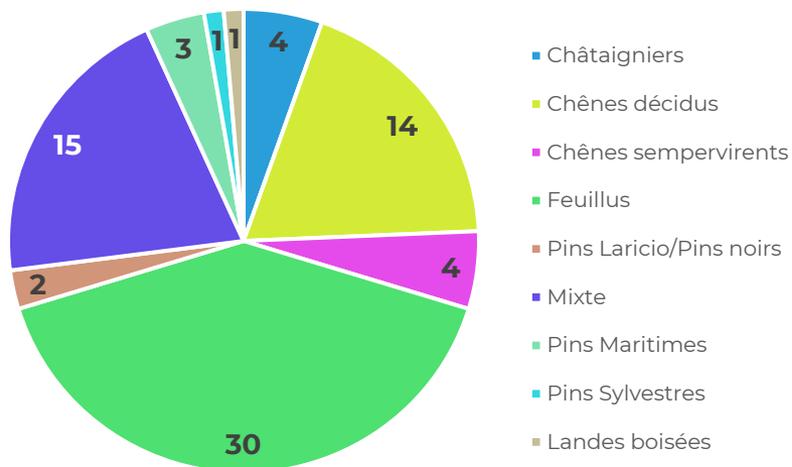
## Références marché foncier forestier non bâti - Secteur de la vallée de l'Ouvèze



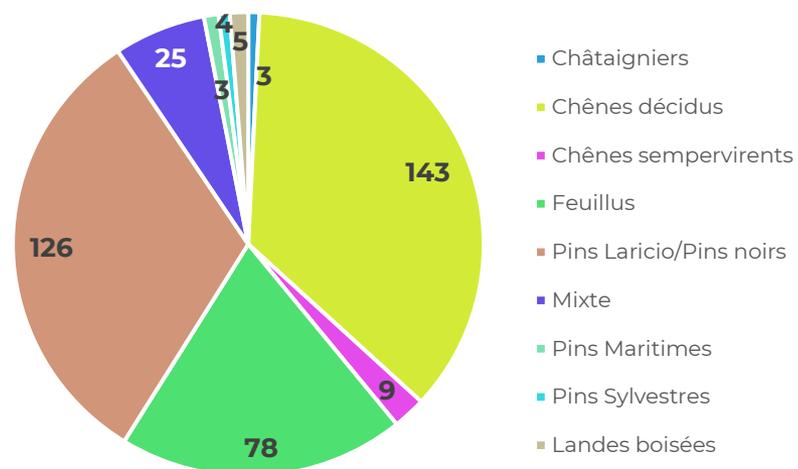
# Référentiel des prix du foncier forestier – Vallée de l'Ouvèze

## Analyse globale et par essence

Nombre de ventes (2018-2023) par essence forestière\*



Surface boisée vendue (2018-2023) par essence forestière\*



Moyenne : 0,26 €/m<sup>2</sup>



Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural, base de données DVF publiée par la DGFiP et CRPF

\*Une vente peut concerner plusieurs essences. Dans ce cas-là l'essence forestière dominante est prise en compte.

# Référentiel des prix du foncier forestier – Vallée de l'Ouvèze

## Analyse globale et par essence

Essence	Nombre vente*	Surface boisée vendue	Prix Mini €/m <sup>2</sup>	Prix Maxi €/M <sup>2</sup>	Prix médian €/m <sup>2</sup>	Prix moyen €/m <sup>2</sup>	Communes concernées
Châtaigniers	4	2,8 ha	0,05 €/m <sup>2</sup>	0,81 €/m <sup>2</sup>	0,4 €/m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup>	Coux Flaviac
Chênes décidus	14	143 ha	0,07 €/m <sup>2</sup>	0,61 €/m <sup>2</sup>	0,12 €/m <sup>2</sup>	0,26 €/m <sup>2</sup>	Flaviac, Freyssenet, Lyas, Rompon, St-Cierge-la Serre, St-Julien-en St- Alban et St-Priest
Chênes sempervirents	4	9 ha	0,03 €/m <sup>2</sup>	0,23 €/m <sup>2</sup>	0,05 €/m <sup>2</sup>	0,04 €/m <sup>2</sup>	St-Cierge-la Serre
Feuillus	30	78 ha	0,01 €/m <sup>2</sup>	0,94 €/m <sup>2</sup>	0,23 €/m <sup>2</sup>	0,16 €/m <sup>2</sup>	Coux, Flaviac, Freyssenet, Lyas, Rompon, St-Cierge- la Serre, St-Priest et Veyras
Pins laricio/ Pins noirs	2	126 ha	0,08 €/m <sup>2</sup>	0,39 €/m <sup>2</sup>	/	0,39 €/m <sup>2</sup>	Saint-Priest
Mixte	15	28,5 ha	0,03 €/M <sup>2</sup>	0,64 €/m <sup>2</sup>	0,19 €/m <sup>2</sup>	0,19 €/m <sup>2</sup>	Coux, Lyas, St-Cierge-la Serre et St-Julien-en St- Alban
Pins maritimes	3	4,3 ha	0,36 €/m <sup>2</sup>	0,8 €/m <sup>2</sup>	0,64 €/m <sup>2</sup>	0,67 €/m <sup>2</sup>	Coux et Lyas
Pins Sylvestres	1	2,8 ha	/	/	/	0,04 €/m <sup>2</sup>	St-Cierge-la Serre
Landes boisées	1	5,4 ha	/	/	/	0,06 €/m <sup>2</sup>	Rompon

Source : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après base marché foncier de l'espace rural, base de données DVF publiée par la DGFiP et CRPF

\*Une vente peut concerner plusieurs essences. Dans ce cas-là l'essence forestière dominante est prise en compte.

**Pas de références pour les essences suivantes : Conifères, Douglas, Hêtres et Pins mélangés**



**Département, Recherche, Etudes et Développement**

Safer Auvergne-Rhône-Alpes  
Arapole  
23, rue Jean Baldassini  
69364 Lyon Cedex 07  
Tel : 04 72 77 71 50  
Mail : [dred@safer-aura.fr](mailto:dred@safer-aura.fr)

**Service départemental de l'Ardèche**

Safer Auvergne-Rhône-Alpes  
Le Moulin du Seigneur – BP 142 – 07001 Privas  
Cedex  
Tel : 04 75 66 74 07  
Mail : [direction07@safer-aura.fr](mailto:direction07@safer-aura.fr)