

# DIAGNOSTIC SUR LE FONCIER DANS LE CADRE DU PROGRAMME ALIMENTAIRE TERRITORIAL



**Evolution urbaine  
depuis 70 ans**



**Dynamiques du  
marché foncier  
depuis 10 ans**



**Structure foncière**



|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>                                                                                           | <b>2</b>  |
| <b>RAPPEL DE LA MISSION .....</b>                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>EVOLUTION URBAINE DEPUIS LES ANNEES 1950 – 70 ANS D’EVOLUTION.....</b>                                      | <b>3</b>  |
| 1. UNE CROISSANCE MOINS EXPONENTIELLE QUE SUR LA REGION, MAIS UNE CROISSANCE FORTE !.....                      | 5         |
| <b>LE MARCHÉ FONCIER DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE 2010 A 2019 .....</b>                                     | <b>6</b>  |
| 1. DYNAMIQUES DU MARCHÉ FONCIER RURAL SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES .....                                      | 6         |
| 1.1 UN MARCHÉ FONCIER RURAL FERME SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE 2010 ET 2019 .....                       | 6         |
| 1.2 L’INTERVENTION DE LA SAFER, ACTEUR DYNAMIQUE DU MARCHÉ POUR L’INSTALLATION AGRICOLE.....                   | 9         |
| 1.3 UN MARCHÉ RURAL MIXTE, ENTRE URBAIN ET AGRICOLE EN NOMBRE, MAIS MAJORITAIREMENT AGRICOLE EN SURFACES ..... | 13        |
| 1.4 LA RARETE DES TERRES DISPONIBLES MASQUEE PAR L’IMPORTANCE DES ESPACES PATURABLES. ....                     | 17        |
| 1.5 LES ACQUEREURS AGRICOLES EN CONCURRENCE AVEC DES ACTEURS NON-AGRICOLIS LOCAUX .....                        | 19        |
| 1.6 GEOMARCHES FONCIERS : UNE GRANDE VARIABILITE DES PRIX AGRICOLES EN FONCTION DES COMMUNES .....             | 20        |
| 2. BILAN SUR LES INDICATEURS ET LES DYNAMIQUES LOCALES DU MARCHÉ FONCIER .....                                 | 22        |
| <b>REGARD SUR LA STRUCTURE FONCIERE DES SECTEURS AGRICOLES:.....</b>                                           | <b>23</b> |
| 1. LE SECTEUR AGRICOLE OCCUPE 10% D’UN TERRITOIRE A LA PROPRIETE MORCELEE .....                                | 23        |
| 2. 270 HA AGRICOLE DE BIENS POTENTIELLEMENT SANS MAITRE .....                                                  | 25        |
| 3. 2100 HA DE TERRES A POTENTIEL DE RECONQUETE.....                                                            | 25        |
| <b>CONCLUSION ET PERSPECTIVES .....</b>                                                                        | <b>26</b> |
| <b>ANNEXES : .....</b>                                                                                         | <b>27</b> |
| 1. CARTOGRAPHIE DES GEOMARCHES .....                                                                           | 27        |
| 2. FOCUS SUR QUELQUES DOSSIERS .....                                                                           | 27        |

## Rappel de la mission

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Alimentaire Territorial sur la Communauté de Communes Alpes-Provence-Verdon, un partenariat s'est mis en place avec la SAFER et la Chambre d'agriculture. L'objet dans cette partie livrée par la SAFER est d'apporter un diagnostic sur le foncier et ses dynamiques.

Le territoire alors sous forme de « Pays » avait déjà commandé un travail de ce type en 2013 à la SAFER. Aussi, proposition a été faite ici de mettre à jour les indicateurs qui ont connu le plus d'évolution, à savoir principalement l'analyse des dynamiques foncières par le marché foncier.

Les méthodes et la période d'approche a évolué en 7 ans et cette étude en bénéficie donc. De surcroît, observer la situation sur ce territoire, au marché habituellement « fermé », permettra de vérifier si la dynamique foncière relevée en région depuis 10 ans a gagné également la Communauté de Communes.

Pour compléter des éléments touchés du doigt il y a 7 ans, on commencera par reprendre une approche sur l'évolution urbaine par le logement depuis 70 ans.

Enfin, on fera quelques rappels essentiels sur la structure foncière, puis un zoom de celle-ci sur les secteurs agricoles uniquement.

La structure foncière, sauf dans quelques cas très particuliers sur des secteurs ciblés (Aménagement Foncier Agricole et forestier – très rare en ce moment), ne connaît pas de changements brutaux en général. Elle explique par contre beaucoup des opportunités ou difficultés à mobiliser du foncier sur un territoire. Aussi mesurer le morcellement foncier, réévaluer le potentiel de biens sans maître et d'autres indicateurs parcellaires paraissent être au cœur des réflexions nécessaires sur ce sujet et une actualisation de la donnée même minime permet de ne pas l'oublier.

## Evolution urbaine depuis les années 1950 – 70 ans d'évolution

Depuis 7 ans, la méthode d'évolution urbaine, par le cadastre, que nous avons testée sur votre territoire a été reprise, puis consolidée sur l'approche liée aux logements uniquement. On bénéficie donc aujourd'hui de 7 ans de données en plus, intégrées dans les chiffres qui vont suivre. En outre, ce qui nous amène à le remettre en valeur, c'est que les outils de calcul ayant évolué, nous pouvons proposer aujourd'hui un chiffre à la région, et donc par département, pour mieux vous situer dans cet ensemble.

Cette méthode a une vertu pédagogique, pour sensibiliser à la répétition des emprises de sols pour des besoins « urbains ».

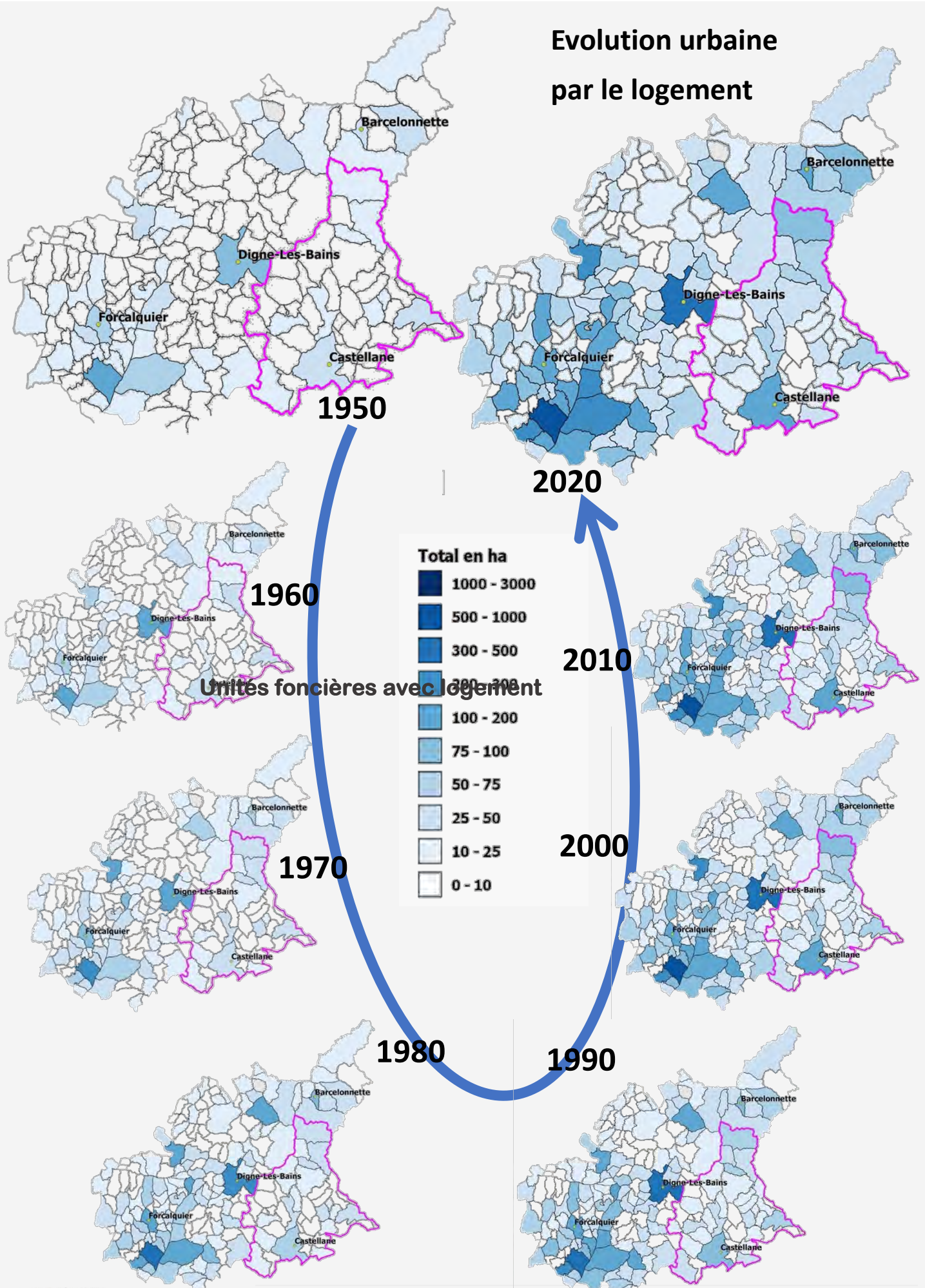
Cette méthode résumée en schéma ici va regrouper les parcelles par unités foncières (cf. Schéma avec pièces de puzzle : 3 parcelles adjacentes d'un même propriétaire sont considérées comme une unité, au même titre qu'une parcelle isolée de ce même propriétaire).

Sur chacune de ces unités, si un bâtiment (ou plusieurs) y est implanté, on va regarder la date de première

construction et la prendre comme base d'urbanisation. En retenant toutes les unités de moins d'1 ha, on arrive à mesurer l'évolution des unités bâties, et le résultat est très parlant de 1950 à 2020.



## Evolution urbaine par le logement





## 1. UNE CROISSANCE MOINS EXPONENTIELLE QUE SUR LA REGION, MAIS UNE CROISSANCE FORTE !

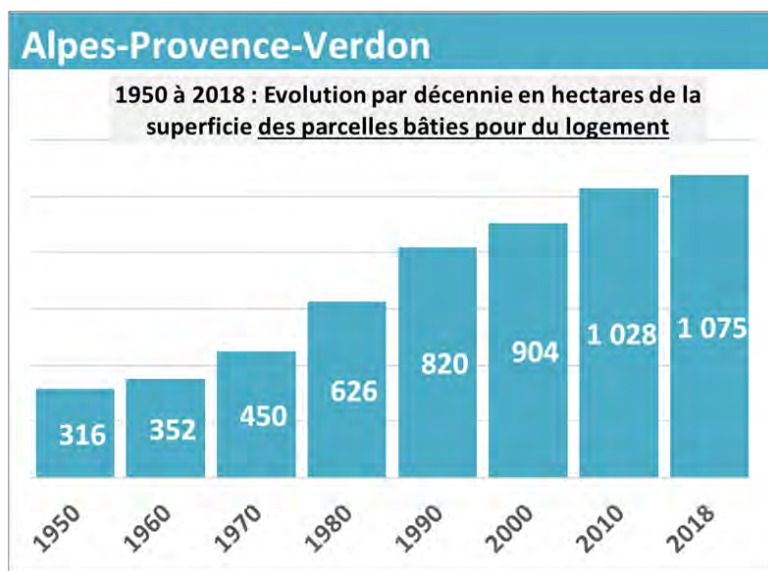
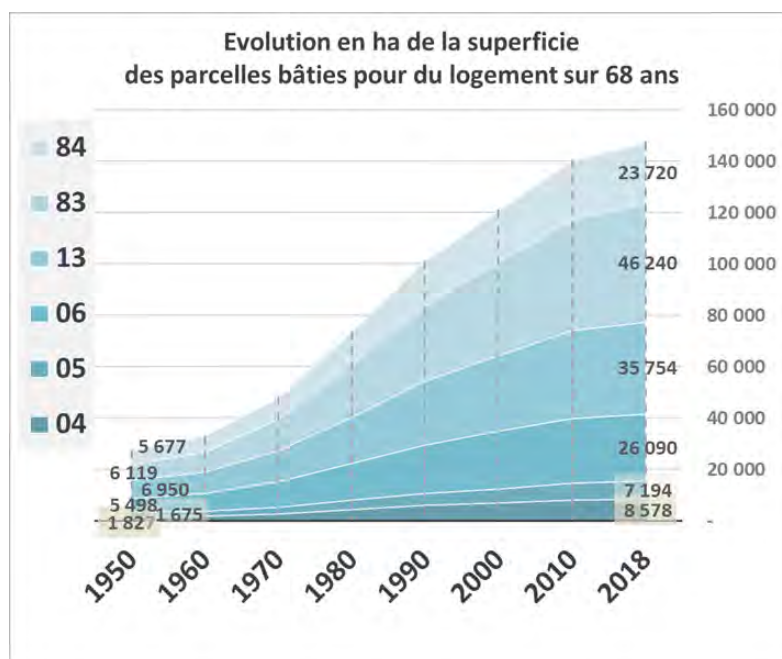
L'évolution urbaine par le logement sur la région depuis 1950 a été quasi exponentielle avec des emprises parcellaires passant d'environ 30 000 ha à plus de 140 000 ha, soit un quasi quintuplement. C'est considérable, ce d'autant que la population dans le même temps augmentait vite certes, mais pour doubler « seulement », si l'on peut s'exprimer ainsi.

Dans les Alpes de Haute Provence, cette population a doublé également sur la même période, et le département a lui aussi connu un essor considérable en matière de logement. Les chiffres absolus sont évidemment plus faibles que les départements côtiers, tant la population de départ en 1950 était peu nombreuse (environ 80 000 bas-alpins) pour atteindre 160 000 en 2020.

Sur Alpes-Provence-Verdon qui est un des endroits de France le moins densément peuplé – on l'avait redécouvert il y a sept ans – les emprises du logement sont certes moins importantes, mais pour autant, l'essor de celui-ci depuis 70 ans a connu une courbe ascensionnelle allant jusqu'à tripler pour dépasser les 1 000 ha dans le graphique ci-contre.

L'intercommunalité compte 12% du parc de logement départemental alors que le territoire occupe 25% du département. On voit bien ici le côté extrêmement rural qui s'affiche.

Cette croissance généralisée des emprises s'explique sur tous ces territoires par le développement d'un mode d'habitation qui pendant plusieurs décennies a privilégié la maison individuelle avec des jardins importants. De plus, même sans croissance forte de la population, ces emprises ont souvent alimenté un parc de logement secondaire. Aujourd'hui, cette tendance est en ralentissement sur le territoire, mais les emprises continuent tout de même d'augmenter le stock total dédié au logement.



Sans pouvoir le mesurer ici avec fiabilité sur d'autres types d'emprises, quand on projette cette croissance des logements à celles des réseaux routiers, aménagements de loisirs, zone d'activités et zones commerciales, on ressent bien les changements assez radicaux qu'ont connus nos territoires en moins d'un siècle, et ce même dans les vallées apparemment bien isolées comme ici.

# Le marché foncier de la communauté de communes de 2010 à 2019

Étudier le marché foncier rural d'un territoire, c'est observer les ventes enregistrées sur une période donnée et en analyser les dynamiques.

Le marché foncier rural s'observe par exemple à travers les informations reçues par la SAFER PACA : des notifications que les notaires lui envoient et des rétrocessions qu'elle réalise. Ce marché peut s'analyser au premier degré à la lumière du nombre de ventes, du total des superficies vendues et du volume échangé, sur 10 ans dans la présente étude. Dans un second temps, ce marché peut être segmenté en

fonction des prix à l'hectare, de la présence de bâti ou non, de la nature des acquéreurs.



### Que contient le Marché Foncier ?

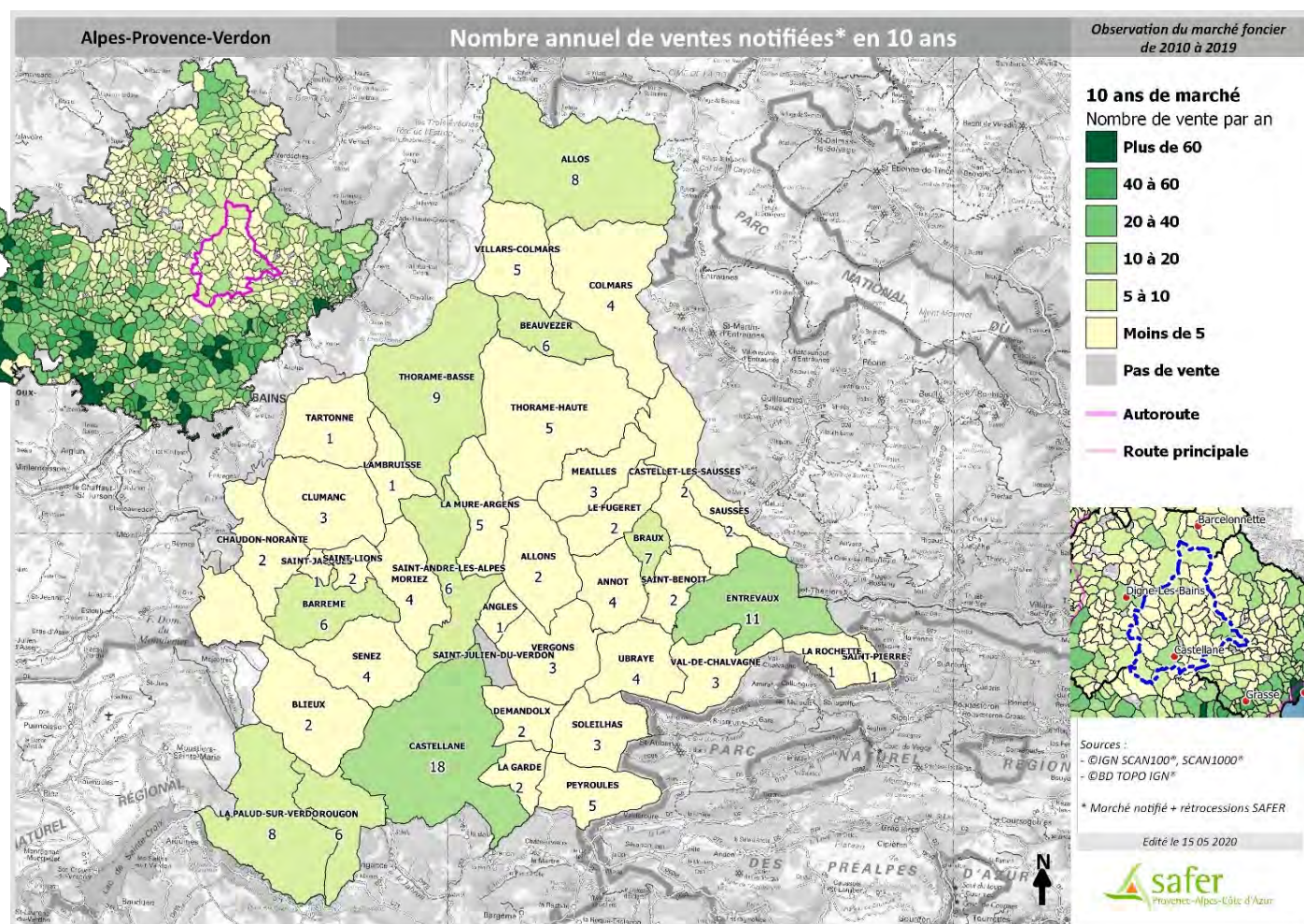
| MARCHÉ FONCIER                                              |                                                          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>NOTIFICATIONS</b><br>Information des notaires à la Safer | <b>RÉTROCESSIONS</b><br>Opérations traitées par la Safer |

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA.

La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines de 2010 à 2019.

## 1. DYNAMIQUES DU MARCHÉ FONCIER RURAL SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

### 1.1 Un marché foncier rural fermé sur la Communauté de Communes entre 2010 et 2019



Le marché foncier enregistré entre 2010 et 2019 est faible, en général et en comparaison avec le reste de la région Provence Alpes Côte d'Azur. On constate en effet les couleurs très claires sur cette zone rurale, qui est contrainte par son relief et son accès difficile.

Le nombre de ventes moyen par an est tout de même plus soutenu à Castellane (18) et Entrevaux (11), qui correspondent à deux communes des trois les plus peuplées sur l'ensemble intercommunal. Mais la population ne semble pas être le principal facteur



puisque  
Thorame-Basse  
(9) enregistre en  
moyenne plus de  
ventes que Saint-  
André les Alpes  
(6).

Comparé au  
reste du  
département,  
sur ces dix  
dernières  
années, le  
marché de la  
Communauté de  
Communes Alpes  
Provence Verdon  
s'inscrit dans une  
même  
dynamique  
d'augmentation  
relative du  
nombre de  
ventes.

Précisons que les  
règles de  
notifications à la  
SAFER ont évolué  
avec la loi  
d'Avenir pour  
l'Agriculture,  
l'Alimentation et  
la Forêt du

14/10/2014. Outre l'élargissement des informations  
transmises par les notaires, le nouvel article L 141-1-1  
du CRPM étend l'information des SAFER à « *toute  
cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit  
portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers  
mentionnés au II de l'article L. 141-1 situés dans leur  
ressort* ».

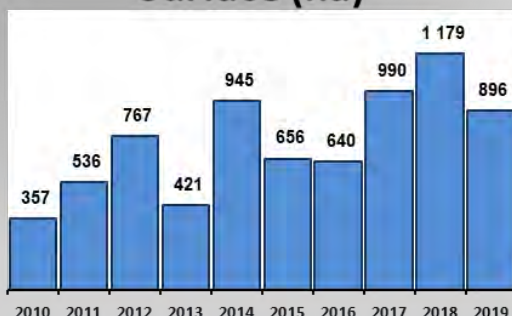
En clair, cela signifie que toute mutation (vente,  
échange, apport en société, donation, cession de parts,  
usufruit, nue-propriété, etc.) portant sur des biens  
ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou  
forestières doit être notifiée à la SAFER.

## Marché foncier par année

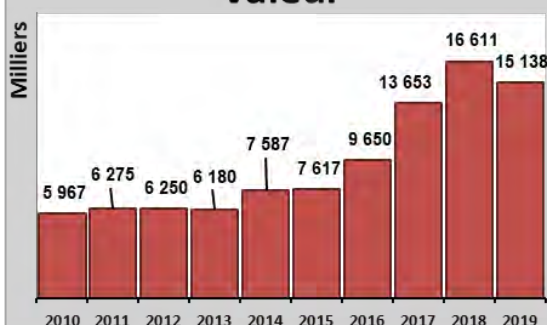
### Nombre



### Surface (ha)



### Valeur

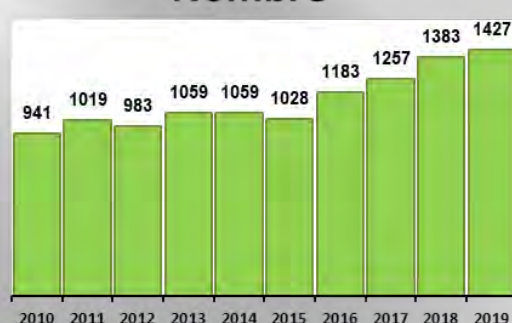


Intercommunale

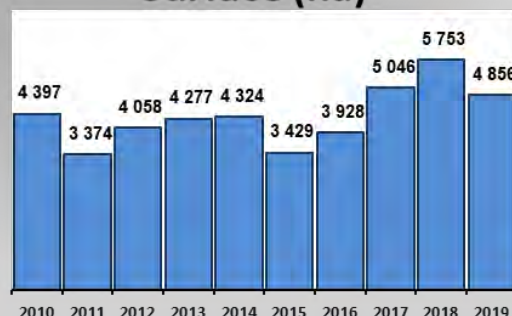
Alpes-Provence-Verdon

## Marché foncier par année

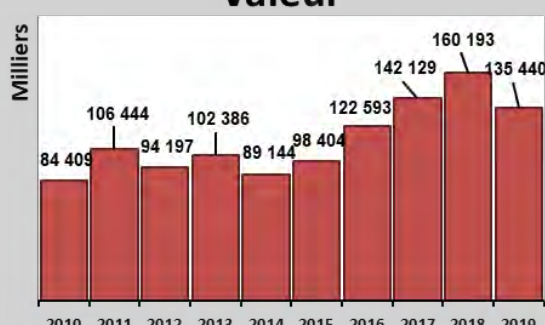
### Nombre



### Surface (ha)



### Valeur



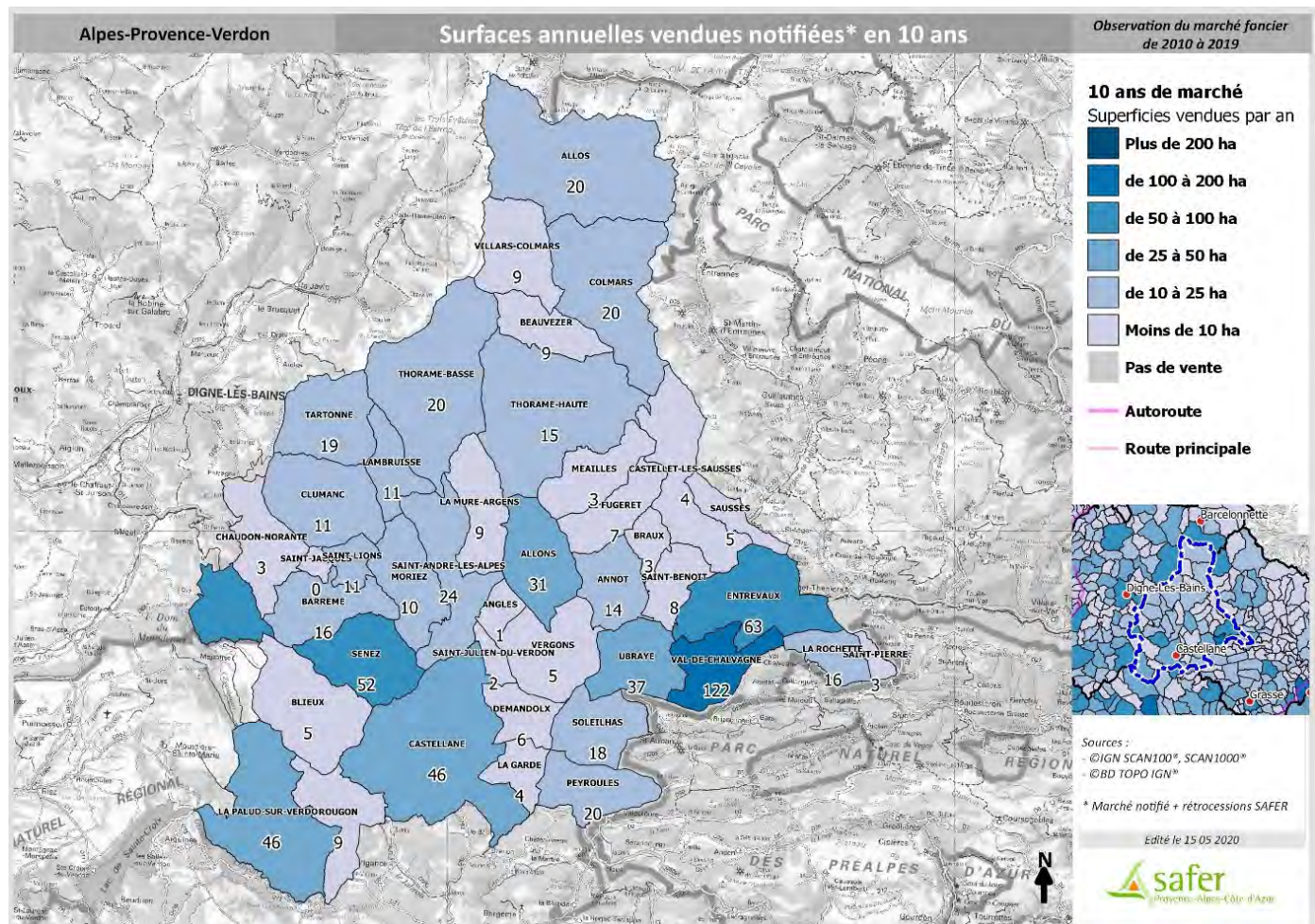
N°Département

04

Cette augmentation concerne a fortiori plutôt les  
propriétés bâties, ce qui explique aussi l'augmentation  
parallèle des volumes échangés.

Le nombre moyen de ventes se situe à **183 ventes par  
an**, variant entre 131 en 2011 et 276 en 2019. Cette  
dernière année est d'ailleurs une année record tant  
pour les propriétés bâties que non bâties.

En surface, les fluctuations sont toujours beaucoup  
plus importantes d'une année à l'autre au gré de la  
libération ou non de grandes propriétés. En 10 ans,  
on a donc vu une année faible avec 357 ha et une  
année forte avec 1 179 ha en 2018. Les parties  
en altitude sont aussi « claires » que dans  
les départements voisins. Val-de-Chalvagne



(122 ha/an), Senez (52 ha/an) ont tout de même un marché en surfaces remarquable qui peut se comprendre par les observations suivantes. Sur Val de Chavagne, on a assisté ces dernières années à la vente de grands domaines forestiers (400 ha + 130 ha) essentiellement pour des usages liés à la chasse. Ces transactions qui n'ont pas été pilotées par la Safer n'ont pas généré de demandes d'intervention de la part des usagers locaux. Il en est de même sur Senez sur des surfaces plus réduites (moyennes de 35 ha). Dans le même temps, la Safer a sur ces communes les 10 dernières années maîtrisé un certain nombre de propriétés agricoles et forestières (4 de plus de 50 ha sur Senez et 3 de plus de 60 ha sur Val de Chavagne) avec des rétrocessions en faveur du développement de l'agriculture.

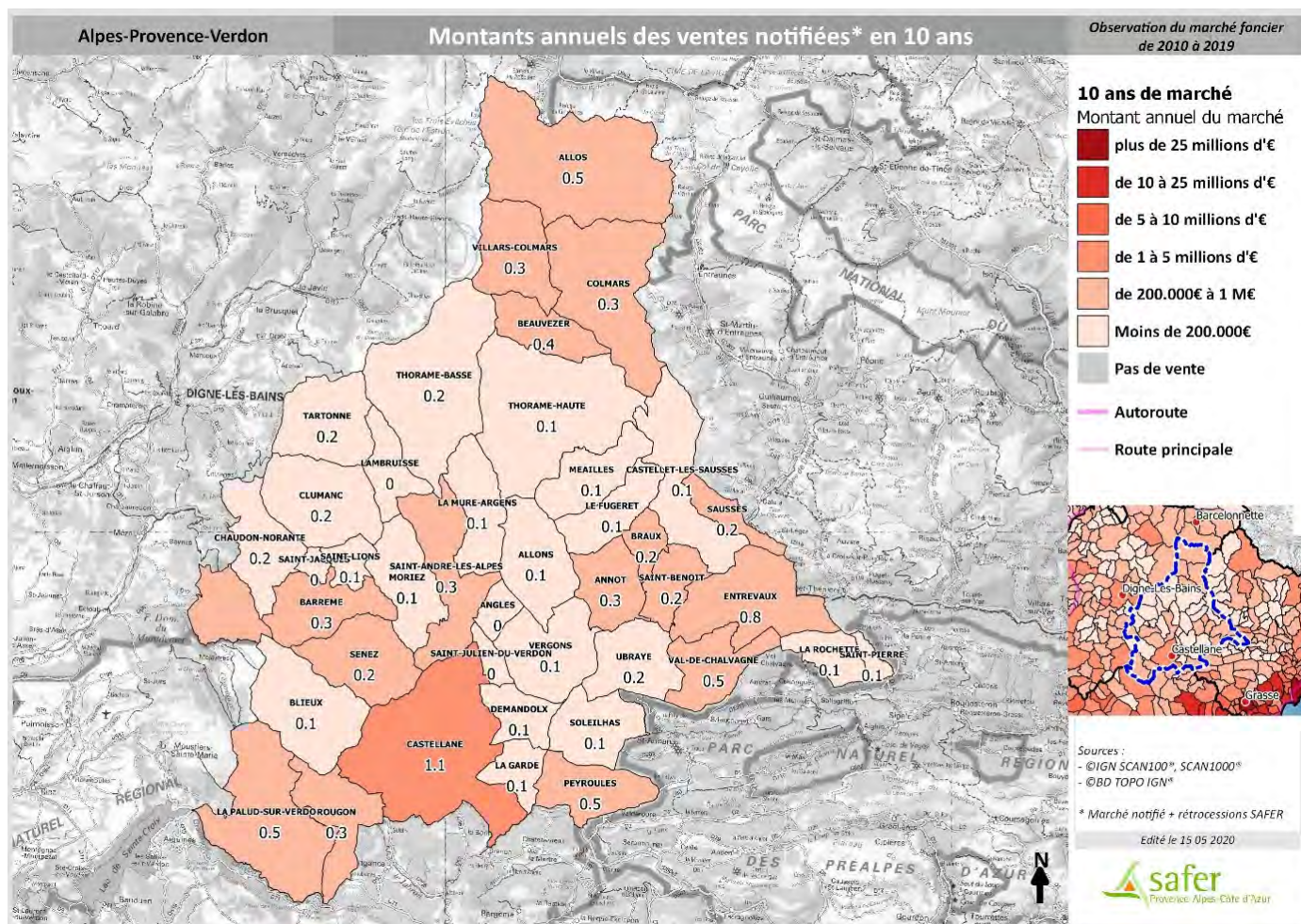
On est ici sur un marché de montagne, de haut pays.

Rappelons que les productions d'élevage, majoritaires dans ces territoires, nécessitent de vastes espaces pour le pâturage. Les ventes de ces exploitations et de leurs emprises foncières participent donc aux grandes surfaces vendues, et à la variabilité du marché d'une année sur l'autre.

En valeurs, les ventes enregistrées représentent un faible volume échangé. Celui-ci est en augmentation depuis 2014, comme dit précédemment, mais les valeurs moyennes annuelles restent parmi les plus faibles de la région Provence Alpes Côte d'Azur.

Ainsi le marché foncier sur le territoire de la communauté de commune Alpes-Provence-Verdon correspond, en moyenne sur 10 ans, à 16% des ventes enregistrées, à 17% des surfaces vendues et à 8% des volumes échangés, sur le département alpin. Pourtant ce territoire occupe 25% du territoire départemental. On est bien dans un marché fermé.





## 1.2 L'intervention de la SAFER, acteur dynamique du marché pour l'installation agricole

Dans ce marché, la SAFER PACA est un acteur à part entière. Elle intervient souvent à l'amiable, en accompagnement des vendeurs et des acquéreurs. Mais elle peut aussi user de son droit de préemption. Ce droit de préemption la rend prioritaire sur certaines ventes et elle peut alors devenir propriétaire aux conditions prévues dans la vente initiale. Depuis la loi de 2014, le droit de préemption de la SAFER est devenu partiel, ce qui permet de soustraire des hectares à des bâtiments d'habitation ayant perdu leur vocation agricole. On note qu'un tel dossier a été réalisé à Ubraye, permettant de trouver une complémentarité entre deux exploitations agricoles. Depuis 10 ans, la SAFER a signé 147 rétrocessions sur les 41 communes de la Communauté de Communes dont 131 dans le cadre des missions agricoles et 16 orientées vers des objectifs de développement local non agricoles. En moyenne, il y a 2 candidatures par dossier. Il y a même des dossiers où 8 candidats s'étaient positionnés. La demande est donc réelle.

Il est à noter que la SAFER PACA a très peu de parcelles en stock sur le territoire intercommunal : 3 ha ont été acquis en 2019, ce qui veut dire que c'est un stock récent et donc vivant. De plus, en avril 2020, la SAFER PACA a acheté 217 ha sur la commune de Demandolx.

A noter que ces 3 ha ont depuis déjà été vendus dans le cadre des missions de la Safer. Celle-ci, pour préciser les termes usuels, rétrocède les biens dont elle est propriétaire à un acquéreur qui a été sélectionné dans un cheminement légal bien établi.

Une rétrocession peut s'opérer suite à un bien acquis par préemption ou bien à l'amiable par la Safer. Ce mode opératoire « amiable » est d'ailleurs comme le montre la carte qui suit largement dominant en termes de volume rétrocédé par la Safer.



Mode d'acquisition  
par la SAFER

- Amiable
- Echanges
- Préemptions
- Préemption SAFER simple
- Préemption partielle
- Révision de prix

Sources :  
- DGFiP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Réservés  
- ©IGN SCAN100®

Edité le 07 08 2020

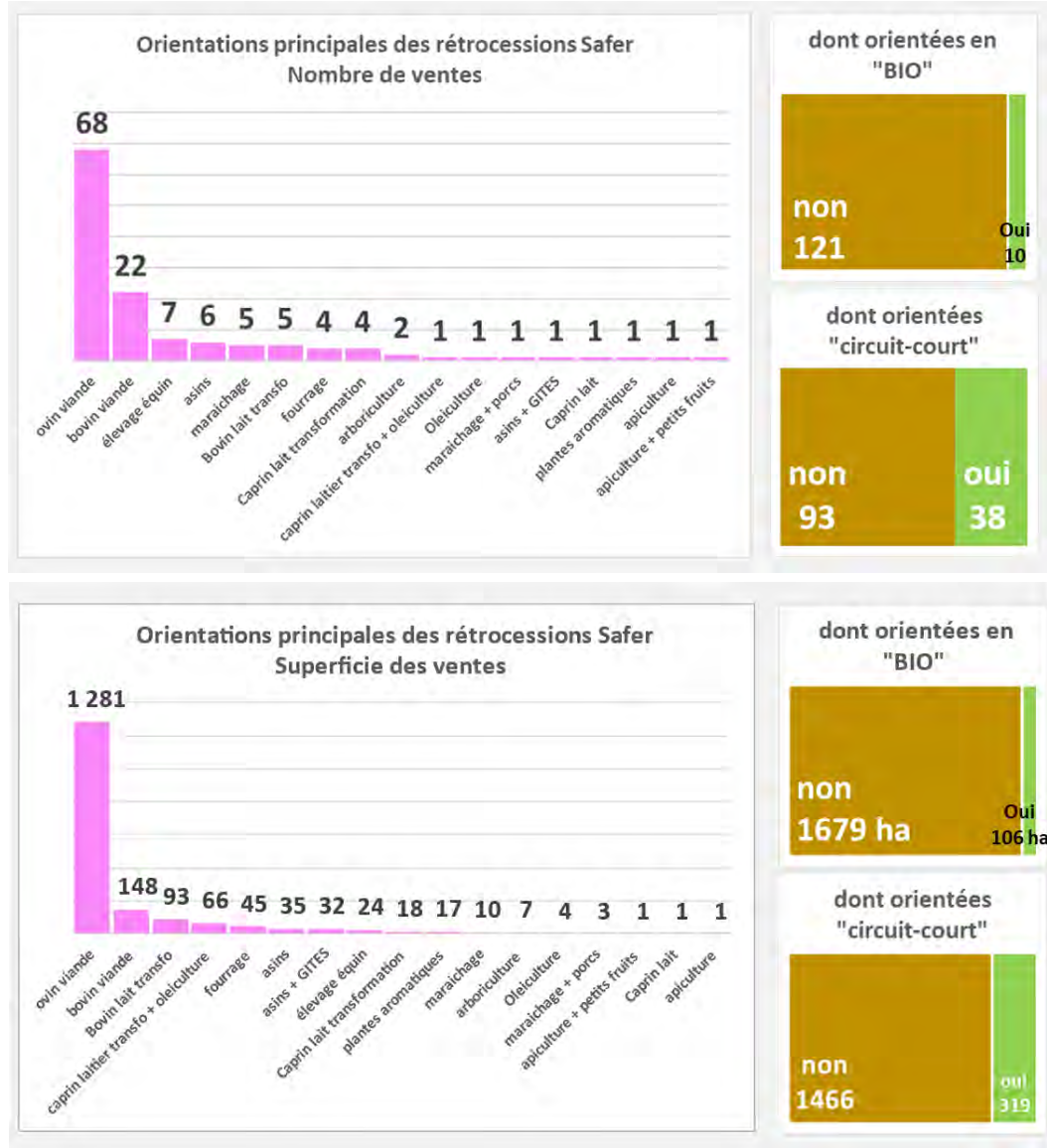




## Des rétrocessions très largement agricoles accompagnant tous types de productions

Au total, l'activité de la SAFER s'est caractérisée par 131 dossiers de rétrocessions (actes de vente signés) pour un total de 1785 ha revendus. Ces chiffres ne

concernent ici que les rétrocessions à destination agricole signées. Ces premiers chiffres témoignent d'une belle dynamique agricole sur le territoire.



Les histogrammes ci-contre traduisent les orientations technico-économiques des projets agricoles attributaires. On constatera une belle diversité de projets agricoles (17 orientations différentes) avec, à l'instar des données proposées par l'étude de la Chambre d'agriculture, une prédominance des ateliers ovins viande et bovin viande. Néanmoins, on notera que les projets orientés en Agriculture Biologique sont largement minoritaires (8% des projets et 6% des surfaces) tandis que l'orientation vers des circuits-courts est envisagée pour 29% des projets (en nombre) et 18% des surfaces attribuées.

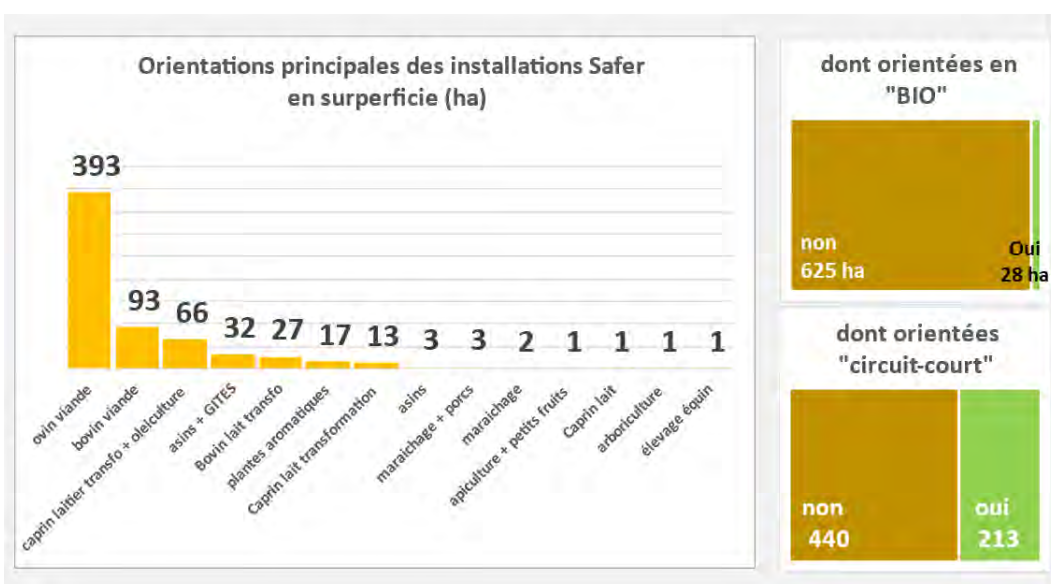
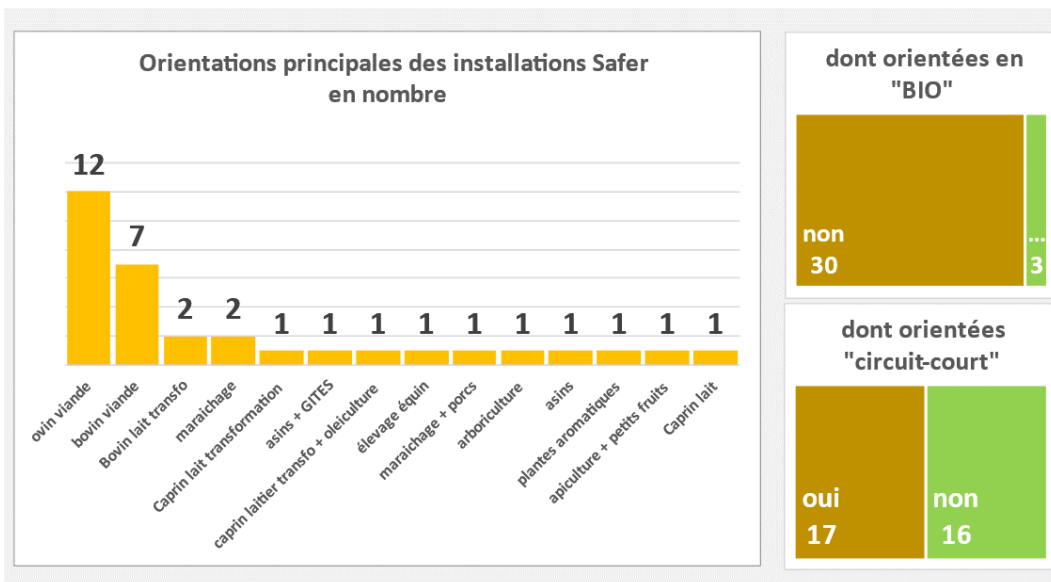
## Des rétrocessions en faveur de l'installation

Au regard des objectifs du programme alimentaire territorial, un focus sur les projets d'installation apparaît pertinent.

La dynamique d'installation est évidente avec près de 36% des surfaces rétrocedées en faveur de projets d'installations agricoles. On retrouve également une grande diversité de projets avec 14 orientations technico-économiques différentes et toujours cette prédominance des projets ovins et bovins viande. Là encore, l'agriculture biologique ne constitue pas un choix des jeunes installés (4% des surfaces !) mais le recours à un écoulement de la production en circuits-

courts séduit 52% des porteurs de projets pour 33% des surfaces.

Parmi ces installations, on peut préciser d'autres caractéristiques, à savoir par exemple que 5 d'entre-elles ont permis une installation hors cadre familial. Par ailleurs, une installation en complément d'activité a été conclue en 2012, au Fugeret. On dénombre aussi 5 dossiers de réinstallation qui ont été signés pour une relocalisation sur le territoire de Alpes-Provence-Verdon, notamment un couple d'agriculteurs à Saint-André-Les-Alpes. Enfin, toujours dans le même esprit, 17 dossiers ont permis de consolider une installation et 4 dossiers visaient à préparer une installation à venir.





### 1.3 Un marché rural mixte, entre urbain et agricole en nombre, mais majoritairement agricole en surfaces

Des superficies se libèrent, on l'a vu, pour accompagner le développement des exploitations. Ces libérations ramenées sur une année sont malgré tout assez limitées, car évoluant dans un marché plutôt fermé et qui de surcroît connaît un certain nombre d'interactions et de concurrences qui peuvent amplifier ce phénomène de rareté (pour les terres en particuliers).

Après avoir quantifié le marché, il nous apparaît donc vraiment important de pouvoir qualifier chacune de ces opérations pour mesurer au mieux ce qui relève du domaine agricole et ce qui porte plutôt sur des opérations à caractéristiques urbaines.

La récente pandémie virale a semble-t-il créé une nouvelle demande sur les biens à la campagne. Mais nous allons voir que ce segment de marché est déjà prépondérant dans les Alpes de Haute Provence et aussi sur le territoire de Alpes-Provence-Verdon. Le marché foncier n'est pas un tout uniforme. Il nous paraît judicieux de qualifier les transactions à travers les informations connues au moment de la notification du projet de vente. Cette qualification vise à établir une segmentation de marché pour comprendre le contexte (urbain ou rural), mais aussi pour appréhender le comportement des acteurs quant à la libération du foncier et quant aux prix pratiqués.

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert de ses conseillers foncier (voir GéoMarchés plus loin). Cette analyse permet de déterminer **4 segments de marché** qui correspondent au potentiel supposé d'un bien au moment de la vente au regard des éléments de prix et de surfaces notamment :

- **Marché Urbain** : ici, on regroupe *les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions et les espaces de loisirs*. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui, au vu de leur prix, sont manifestement constructibles ou aménageables. Les espaces de loisirs ou jardins sont également des terrains nus qui, vu leur prix, vont probablement changer d'usage à des fins de loisirs ou de jardins.
- **Marché Bâti avec 1 à 3 ha** : on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand jardin ou bois. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés agricoles.
- **Agricole et Naturel – Bâti** : la surface liée à un bien bâti lui confère un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers.
- **Agricole et Naturel – Non Bâti** : il correspond au marché non bâti dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique agricole. Le marché des espaces naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages. C'est le seuil de prix par GéoMarchés (Voir en page 20) fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.
- **Hors catégorie** : les éléments enregistrés ne permettent pas de répartir ces ventes dans un des segments précédents.

La vue d'ensemble du marché foncier entre 2010 et 2019 met en lumière la présence fréquente de bâtis dans les ventes, tant en nombre, qu'en surfaces et encore plus en valeurs. Toutefois la majorité des surfaces vendues sont caractérisées comme agricoles ou forestières, bâties ou pas.

Il est à noter de plus que notre méthode classe 203 ventes "hors catégorisation" du fait du caractère atypique de la vente (par exemple, les lots de copropriétés, qui représentent une grande surface notifiée alors qu'une partie seulement est réellement vendue).

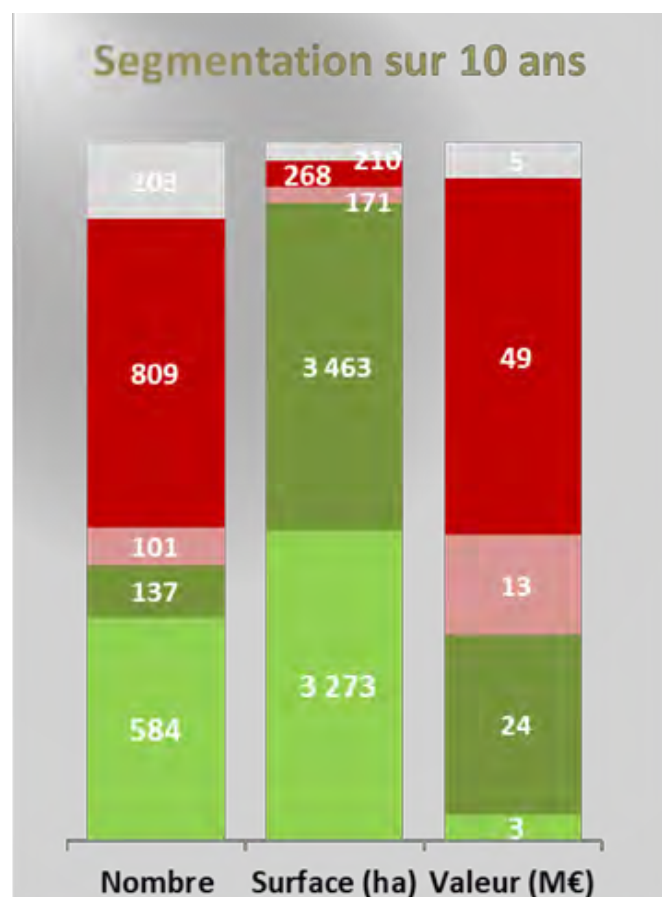
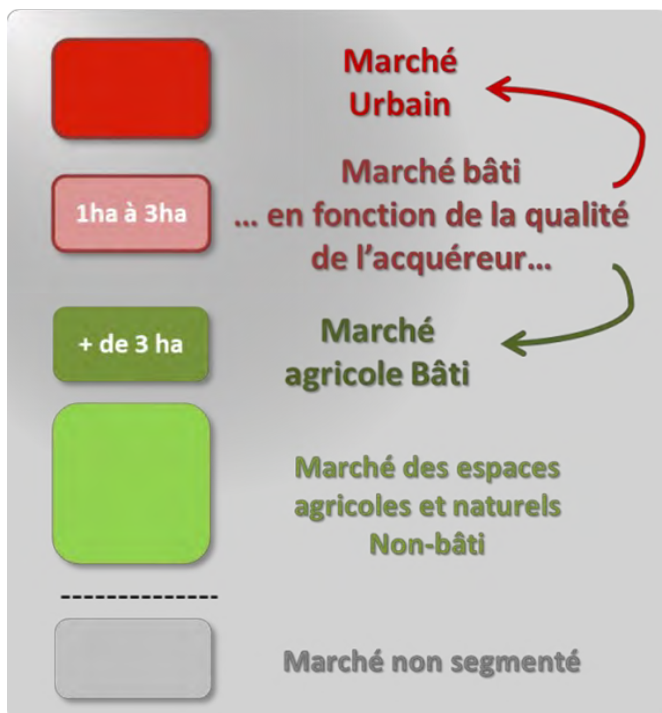
Le segment du marché urbain ■ est le premier en nombre de transactions avec 809 ventes recensées. Il correspond généralement au résidentiel, ce qui explique aussi sa prédominance en valeurs échangées (49 millions d'euros). Cela dit, même si ça reste anecdotique, les nouveaux exploitants sur le territoire peuvent être des acquéreurs de ce segment. Par exemple, la SAFER PACA a rétrocédé un bâtiment d'habitation à un couple d'agriculteurs qui quittait les Alpes-Maritimes pour se réinstaller à Saint-André-Les-Alpes.

Les ventes agricoles et/ou naturelles (■ et ■) sont majoritaires, avec 721 transactions (584 sans bâti ; 137 avec), pour une superficie totale de 6 736 ha (3 273 sans bâti ; 3 463 avec) et plus de 27 millions d'euros échangés (3 M€ sans bâti). Elles correspondent à 91% des ventes en surfaces.

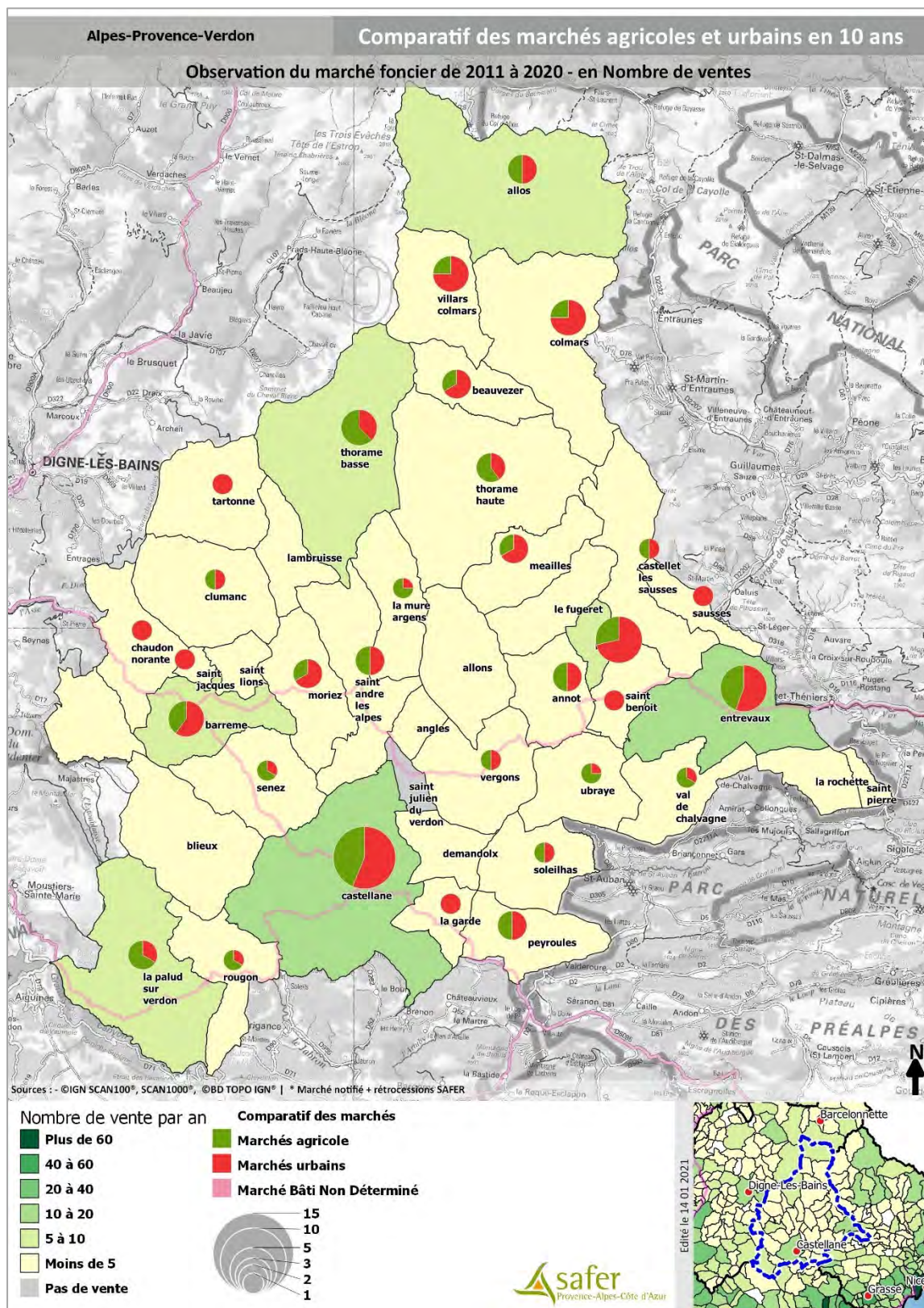
En outre, dans le groupe de ventes de 1 à 3 ha avec bâti ■ se cachent peut-être des ventes du secteur agricole et naturel. En effet, parfois la présence de bâti, comme un chalet ou un cabanon, nous empêche de conclure sur le caractère résidentiel ou agricole de ces ventes.

Ce marché est caractéristique des Alpes de Haute Provence puisque on y observe les mêmes proportions pour le département.

## Intercommunalité Alpes-Provence-Verdon







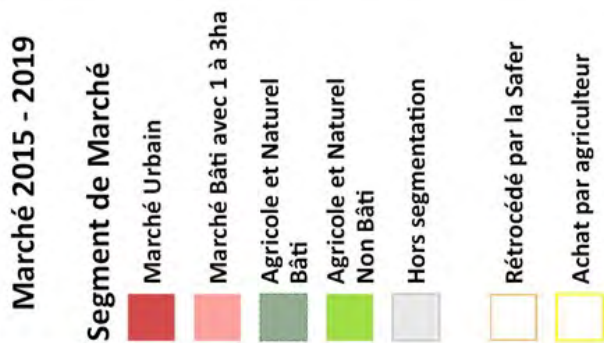
La carte ci-dessus permet de voir, par commune, la même segmentation des ventes enregistrées.

Le marché foncier rural de certaines communes est nettement urbain tandis que d'autres communes se distinguent par leur absence de marché urbain justement. Les communes au relief très montagneux ont souvent un marché dominé par les ventes de

chalets, de maisons secondaires ou d'appartements de station.

La carte ci-dessous permet de localiser les ventes en fonction de l'acquéreur agricole et en fonction de la segmentation. Nous en avons ciblé quelques unes pour montrer la diversité du marché. On retrouvera un zoom sur chacun en fin de ce rapport.





Sources :  
- DGFiP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Réservés  
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 04 08 2020



## 1.4 La rareté des terres disponibles masquée par l'importance des espaces pâturables.

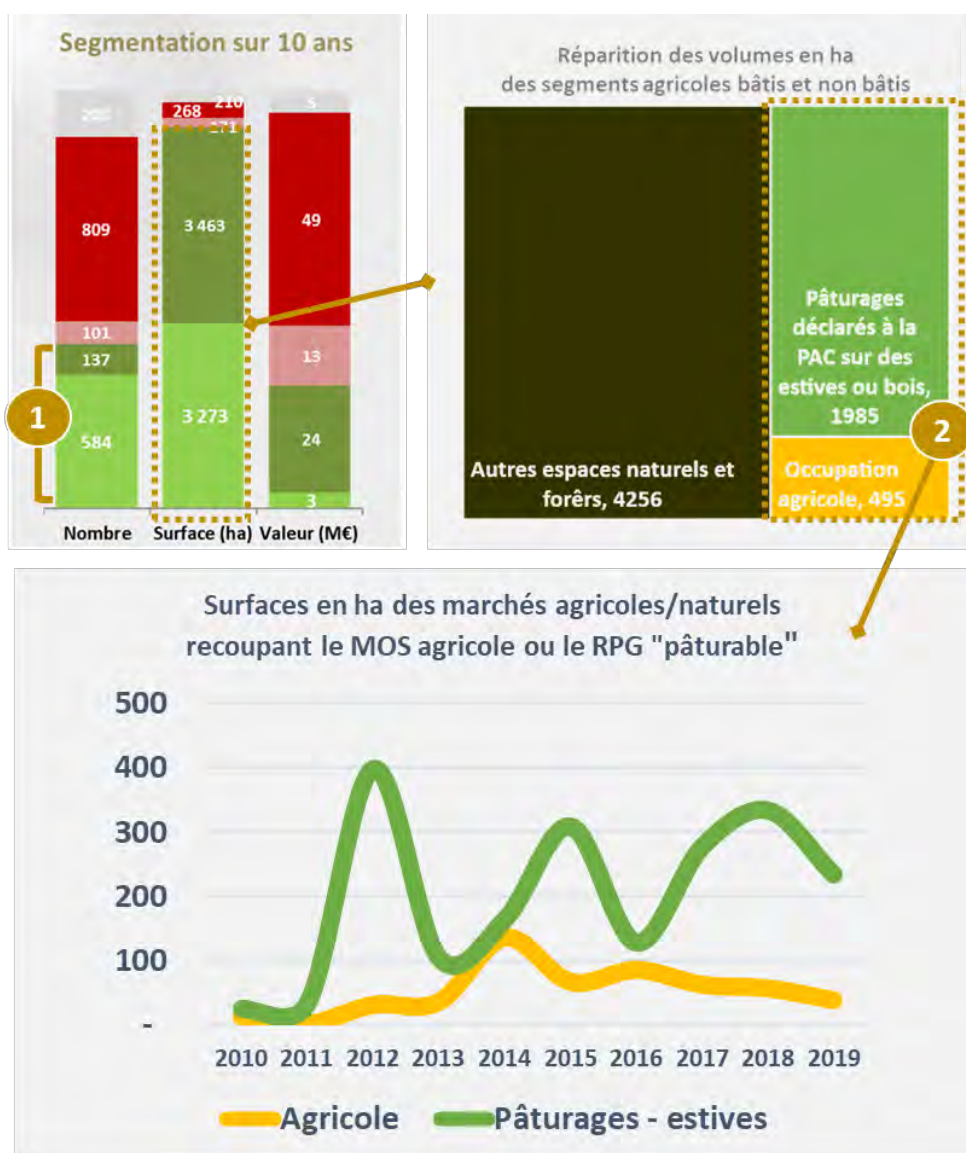
Secteur d'élevage de moyenne-montagne par excellence, le territoire d'Alpes-Provence-Verdon malgré un marché fermé peut libérer des superficies importantes, parfois sur une ou deux ventes seulement. En effet, ce n'est pas un secret, mais les superficies d'espaces naturels peuvent vite représenter de grands espaces. Jusqu'à maintenant, nous avons toujours opté pour une représentation des marchés agricoles et naturels couplés, afin de ne pas exclure du marché les espaces pâturables en forêt que nous ne pouvions pas identifier aisément.

Avec l'évolution des données disponibles et de nos capacités à les traiter, nous vous proposons d'opter pour une qualification affinée du marché des espaces naturels afin de bien différencier ce qui relève d'un marché forestier ou des espaces naturels avec ou sans usages agricoles. Dans le même temps, nous serons en mesure de chiffrer plus précisément ici le marché des terres cultivables.

### Méthode de qualification des espaces vendus avec les fichiers « PAC » et l'Ocsol régionale

Pour mieux identifier les surfaces agricoles ou naturelles vendues, nous avons choisi d'exploiter les données du RPG (Registre parcellaire Graphique). L'idée est donc d'identifier les surfaces naturelles pâturables qui sont déclarées comme utilisées par les agriculteurs dans le cadre de la PAC (Politique Agricole Commune). Cela correspond à trois types d'unités déclarées, dont les bois pâturés, issues d'un groupe nommé « estives et landes ». En les isolant de l'ensemble des superficies vendues, on constitue donc une première classe « Pâturages et estives ».

Ensuite, pour bien identifier les espaces souvent qualifiés de productifs ou de mécanisables (cultivables ou fauchables), on retient donc tous les autres codes cultures déclarés dans la base du RPG. À cela, on mobilise également la base d'occupation des sols régionale du CRIGE PACA, pour identifier d'autres espaces agricoles qui ne seraient pas déclarés à la PAC. En regroupant ces deux extraits de données qui bien souvent se recoupent, on obtient donc une classe résumée un peu abusivement par nos soins en « Agricole », à comprendre comme cultivable et/ou fauchable.



Sur nos deux typologies de marchés agricole/naturel, il nous suffit donc de soustraire ces deux classes « Agricoles » et « Pâturages-Estives » au total pour obtenir un solde nommé « Autres espaces Naturels et forêts ». Et les résultats sont très riches d'enseignements à travers les chiffres mesurés ici.

## Des forêts et espaces naturels largement majoritaires !

Ce qui était de l'ordre du ressenti vient se vérifier avec force dans les chiffres, à savoir que le marché des espaces agricoles et naturels est avant toute chose un marché des espaces naturels.

## Des espaces agricoles essentiellement pâturables et des terres plutôt rares

Dans un marché foncier qu'on a qualifié de « fermé », le volant agricole du foncier – on l'a vu – est encore plus « restreint ». Avec 37% restants des surfaces agricoles /naturelles réellement dédiées aux usages agricoles, on a donc un total de 2480 ha, soit environ 250 ha par an (ramené par commune, ça fait une moyenne de 6 ha annuellement).

Ce qui est marquant, là encore, c'est la prédominance des espaces de pâturages et d'estives qui avoisinent 2000 ha vendus en 10 ans, soit 80% des espaces mis sur le marché dédiés à l'agricole. Ainsi, il reste un solde de 495 ha, soit environ 50 ha par an sur 41 communes de terres agricoles. On voit là, dans le marché, la difficulté à libérer des terres pourtant essentielles au bon

Sur les deux segments agricoles et naturels de notre marché foncier sur 10 ans, totalisant 6 736 ha de foncier vendu, on en dénombre 4 256 ha, soit 63% qui sont des espaces naturels et forestiers sans usage agricole connu.

fonctionnement des exploitations, et ce même pour des éleveurs en extensif qui ont besoin d'assurer des ressources fourragères et alimentaires pour leur bétail lors des périodes hivernales notamment.

Cette rareté à la vente est bien en lien avec la rareté du stock global existant dans ces communes de moyenne-montagne avec des terres en fond de vallées souvent étroites. Elle s'explique aussi par la présence sur tout le territoire d'une agriculture vivante qui investit l'espace rural sur du long terme. Elle peut aussi trouver des clés d'explication par une rétention plus grande, proche des zones « urbaines » où se concentrent les meilleures terres (rares !) mais aussi la pression et les conflits d'usage.

## Zoom sur le marché des terres irriguées

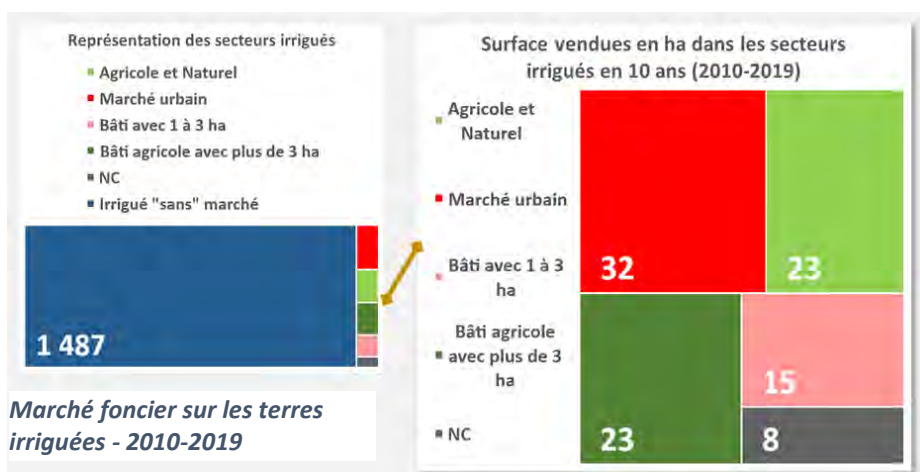
Afin de rebondir sur ce constat de rareté de libération des meilleures terres, la question de la mobilité des terres irriguées s'est posée suite à la présentation des premiers résultats de l'étude. Ainsi, nous avons réalisé un traitement supplémentaire avec l'information localisée des zones à l'irrigation sur le territoire intercommunal.

La Chambre d'agriculture nous a fourni les données avec 1588 ha qui sont en secteur irrigué. En 10 ans, ce sont 101 ha de ces espaces qui ont fait l'objet d'un projet de vente.

Signe que les meilleures terres sont souvent confrontées à une multiplicité des usages, le marché segmenté appliqué à ces surfaces révèle une grande disparité du potentiel au vu des caractéristiques de la vente. Le marché a en effet alimenté tous les segments, agricoles ou plus urbains :

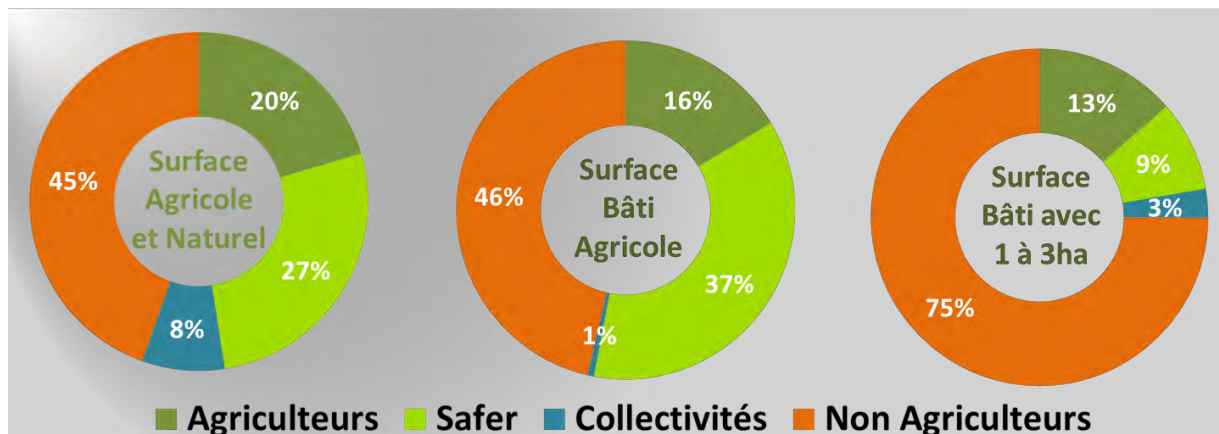
- 46 ha agricole « sûr »,
- 32 ha urbain (jardin, loisirs...)
- 15 ha de marché hybride
- 8 ha non classé

Cette rareté en périphérie des zones plus habitées ou urbanisées, même dans un pays très rural comme ici, laisse penser qu'il est indispensable de persévérer dans les efforts de préservation de l'espace agricole et naturel.





## 1.5 Les acquéreurs agricoles en concurrence avec des acteurs non-agricoles locaux



*Proportion des acquéreurs en fonction de leur nature et du segment de marché*

- Un marché agricole et naturel multi-acteurs**

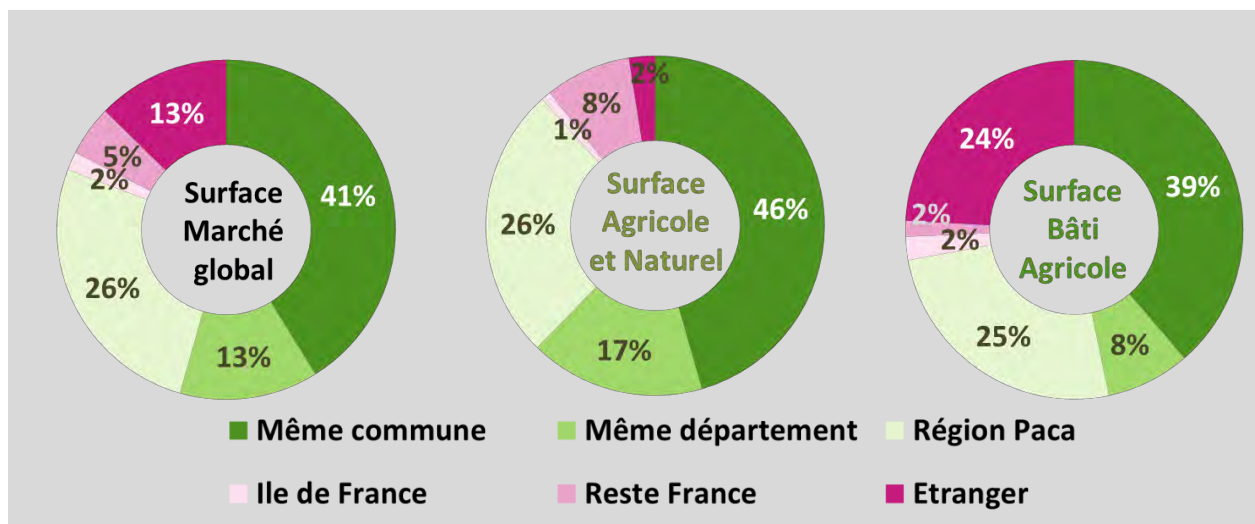
Si la SAFER PACA et les agriculteurs directement se portent acquéreurs dans le segment agricole et naturel sans bâti (respectivement 27 et 20 %, soit 1 556 ha en tout), ces acteurs agricoles achètent aussi 1 ha sur deux s'il est agricole ou naturel bâti (respectivement 37 et 16 %, soit 1 836 ha). En revanche, les non-agriculteurs sont majoritaires sur les surfaces comprises entre 1 et 3 ha avec bâti (75 % soit 128 ha). Bien que ce segment soit peu représentatif, c'est une réelle concurrence sur ce marché. Pour autant, cela peut ne pas être automatiquement synonyme de perte de potentiel agricole pour les surfaces concernées. En effet, les chasseurs ou les forestiers sont considérés comme des non-agriculteurs.

On remarque aussi la présence assez significative des collectivités, notamment sur les propriétés non-bâties,

qui se portent acquéreurs pour protéger des ressources en eaux, des paysages ou des écosystèmes, mais aussi pour maintenir des exploitations agricoles ou forestières en place. C'est le cas par exemple à Thorame-Basse, sur près de 98 ha (voir carte précédente).

- Des acteurs non bas-alpins bien présents dans le marché foncier**

Si 54 % des surfaces sont acquises par des locaux (même commune, même département), les acquéreurs d'1 hectare sur 4 (26%) sont issus d'un département de la Région. On remarque que 13 % des surfaces du marché global sont achetées par des acquéreurs étrangers ou dont on ne connaît pas la provenance. L'achat par les étrangers se fait principalement sur des surfaces grandes et bâties (par exemple, 24 % des surfaces bâties avec plus de 3 ha par vente).

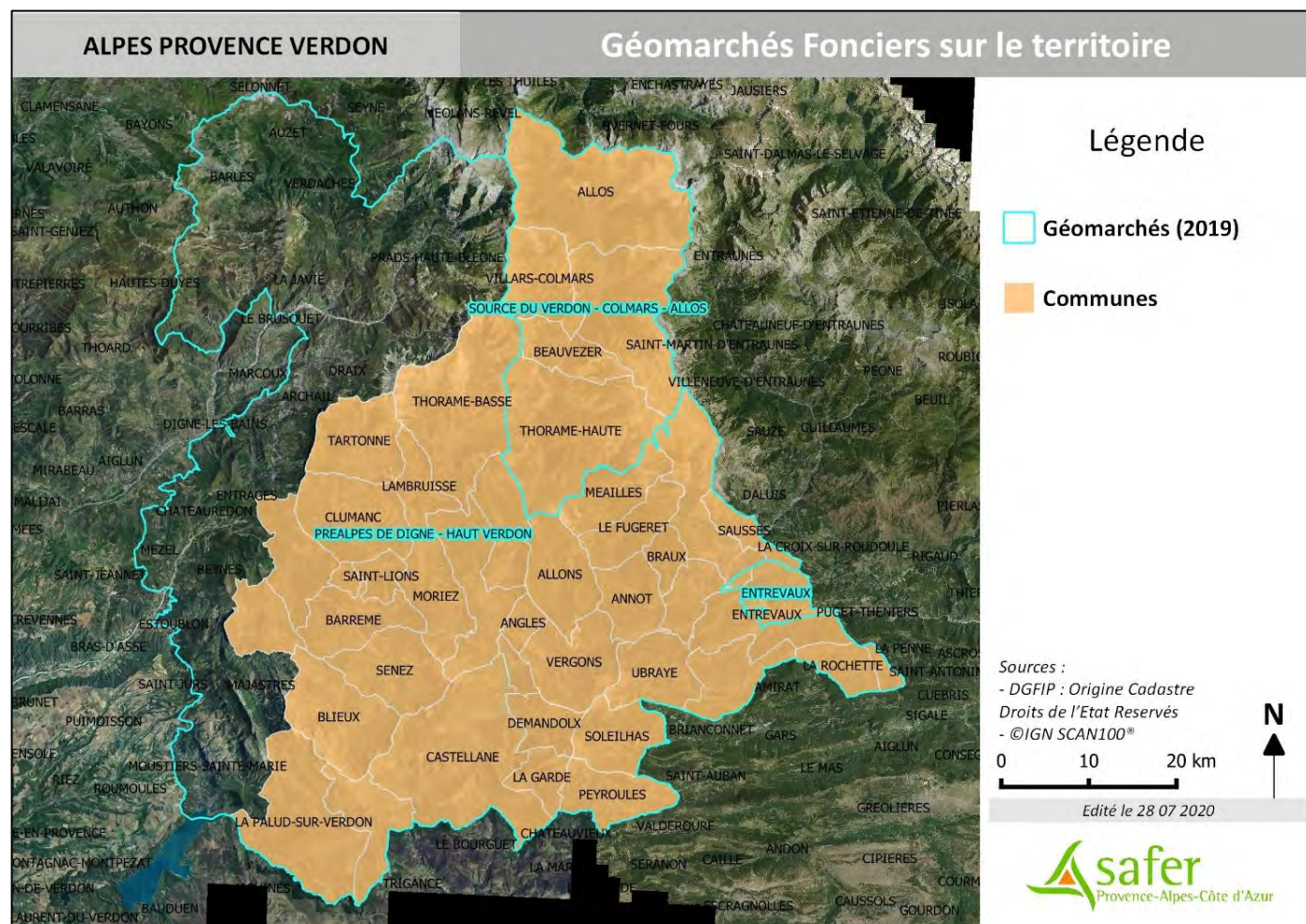


*Proportion des acquéreurs en fonction de l'origine géographique et du segment de marché*

On remarquera que la présence des régionaux dans les surfaces acquises (25 %), quel que soit le segment, correspond – une fois sur deux – à des acquéreurs originaires des Alpes Maritimes. Il y a en effet une forte

connexion entre ce territoire et son voisin à l'Est, notamment via la plaine d'Entrevaux.

## 1.6 GéoMarchés Fonciers : une grande variabilité des prix agricoles en fonction des communes



Intervenir sur un marché foncier, prospecter pour mouvoir des ventes ou des locations dans une zone agricole, nécessite de connaître ce marché. Pour cela, il faut pouvoir identifier les filières de production et les conditions d'exploitation adéquates pour analyser le marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

Nous nous appuyons alors sur le dire d'expert des conseillers SAFER, à l'échelle de marchés agricoles homogènes : les GéoMarchés.

Ces territoires disposent chacun d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités territoriales permettent de qualifier, au niveau des prix, le marché foncier agricole

de notre région. On en compte 203 en 2019, dont 24 dans les Alpes de Haute Provence. Ces territoires s'affranchissent des limites communales ou départementales.

Chaque GéoMarché dispose d'un prix défini à dire d'expert foncier, par cultures principales.

Ainsi, voilà les valeurs communément pratiquées actuellement (données 2019). La Communauté de Communes Alpes-Provence-Verdon est concernée par 3 GéoMarchés. Le territoire est principalement couvert par celui dit de « Préalpes de Digne – Haut Verdon ». Viennent ensuite le GéoMarché « Source du Verdon – Colmars – Allos » et celui de « Entrevaux ».

Les cartes en annexe détaillent ces 3 GéoMarchés.



Les prix des terrains en fonction de leurs natures varient aussi en fonction de la qualité des parcelles, de leur exposition, de leur accès, de l'environnement de la commune...

Ainsi les terres nues peuvent varier entre 2 500 €/ha et 6 500 €/ha.

Mais on peut dégager des prix dominants issus des données 2019 comme ci-contre.

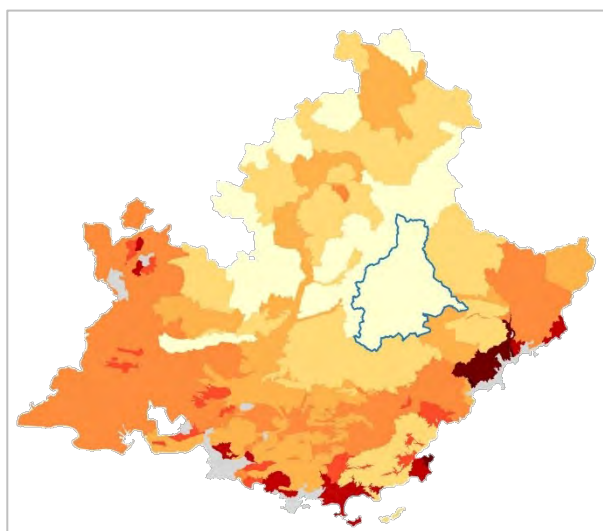
Le territoire proche d'Entrevaux étant convoité par des acheteurs originaires des Alpes-Maritimes, les prix du marché sont un peu plus élevés que sur les 2 autres Géomarchés. L'influence des marchés plus proches du littoral se fait ressentir.

Si l'on compare ces prix moyens avec les médianes régionales, on constate que les prix sont parmi les plus bas de la Région (sur la carte suivante, plus les couleurs sont claires, plus bas sont les prix médians).

#### Prix dominants sur la Communauté de Communes

|                   |                       |                             |                       |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Terres :</b>   | 0,25 €/m <sup>2</sup> | <b>0,45 €/m<sup>2</sup></b> | 0,65 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Bois :</b>     | 0,05 €/m <sup>2</sup> | <b>0,08 €/m<sup>2</sup></b> | 1,50 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Landes :</b>   | 0,05 €/m <sup>2</sup> | <b>0,09 €/m<sup>2</sup></b> | 0,15 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Prés :</b>     | 0,35 €/m <sup>2</sup> | <b>0,50 €/m<sup>2</sup></b> | 0,65 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Oliviers :</b> | 4,00 €/m <sup>2</sup> | <b>4,00 €/m<sup>2</sup></b> | 5,00 €/m <sup>2</sup> |

#### Prix médians par GéoMarché Foncier sur la région Provence Alpes Côte d'Azur



Le prix à l'hectare peut être un frein aux transactions foncières.

En effet, une faible valeur économique peut rebuter d'une part les vendeurs qui se désintéressent parfois de ce patrimoine ou qui au contraire ont un réel attachement à cet héritage (et qui le conservent à moindres frais). D'autre part, les acquéreurs ont parfois beaucoup de frais d'acquisition pour peu de surfaces.

Toutefois le prix des parcelles agricoles est encore directement lié à l'activité majoritaire et à son économie. Les leviers d'action se situent donc plus sur le financement d'une animation foncière (sensibilisation des propriétaires, incitation à la location, communication positive sur l'agriculture et ses retombées économiques et écologiques, etc.) ou encore sur la prise en charge de certains frais d'acquisition ou de stockage du foncier.

## 2. BILAN SUR LES INDICATEURS ET LES DYNAMIQUES LOCALES DU MARCHÉ FONCIER

Le marché foncier de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon est **faible** en **nombre** de ventes, en **surfaces** et en **montants**.

Que ce soit sur les volumes observés (nombre, surface, valeurs) ou sur la structure du marché analysée, on peut dire que la dernière décennie reste sensiblement sur la même dynamique que celle révélée par notre analyse du territoire de l'ancien Pays A3V, réalisée en 2013 sur la période 2008-2012.

Lors de ce travail, nous avons détaillé notamment les raisons de la fermeture du marché foncier des secteurs géographiques situés **en retrait des dynamiques** de développement urbain et économique... Les mêmes causes produisent les mêmes effets : **l'éloignement** des grands axes de communication, **l'enclavement**, la faible vitalité économique, un **foncier à faible valeur ajoutée**, l'attachement culturel à la propriété sont autant de facteurs explicatifs de l'inertie et du manque à la mobilité de ces marchés fonciers.



## Regard sur la structure foncière des secteurs agricoles:

### Structure foncière sur tout le territoire du Pays A3V en 2013 - extrait de l'étude 2013

| Pays A3V en 2013                                   |         |
|----------------------------------------------------|---------|
| <b>Les chiffres clés extraits du cadastre</b>      |         |
| Surface totale cadastrée en ha                     | 167 231 |
| Surface totale des BND                             | 6 059   |
| Surface totale des BVSM                            | 4 522   |
| Nb. de parcelles total                             | 138 044 |
| Nb. de parcelle en BND                             | 2 694   |
| Nb. de parcelles avec découpage "fictif" des BND   | 141 658 |
| Nb. compte de propriétés                           | 20 550  |
| Nb. propriétaires (total des indivisaires...)      | 33 977  |
| Nb. compte présumés Vacants et sans Maîtres (BVSM) | 1 566   |
| Nb. Parcelles présumées en BVSM                    | 8 212   |

| Pays A3V en 2013                            |      |
|---------------------------------------------|------|
| <b>Indicateur du Pays A3V</b>               |      |
| Surface moyenne d'une parcelle en ha        | 1,21 |
| Surface moyenne d'un compte de propriété    | 8,14 |
| Nb. de parcelles par compte de propriété    | 6,7  |
| Nb. de propriétaire par compte de propriété | 1,7  |

En 2013, nous avons commenté la structure foncière sur l'ensemble du territoire du « Pays A3V ». Cette base foncière bouge peu et peut servir de base comparative avec nos chiffres de 2020. Mais comparer avec quoi ?...

...Comparer avec la structure foncière sur les espaces agricoles ! Nous avons évoqué dans le chapitre sur le marché foncier la constitution d'une base « agricole », sans « Pâturages et estives ». C'est sur cette base que nous allons observer l'organisation du foncier. Ainsi nous aurons une connaissance plus fine sur l'organisation du foncier agricole uniquement.

Isoler ces espaces de pâturages et d'estives extensifs permet de s'affranchir d'immenses parcelles qui viennent « fausser » les moyennes en laissant penser que le morcellement n'existe pas sur les territoires

### Structure foncière sur le territoire agricole, sans estives en 2020

| SF sur MOS agricole                           |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| <b>Les chiffres clés extraits du cadastre</b> |         |
| Surface totale cadastrée en ha                | 16 998  |
| Surface totale des BND                        | 1 927,9 |
| Surface totale des BSM                        | 269,7   |
| Nb. de parcelles total                        | 18 121  |
| Nb. Unité foncière                            | 13 377  |
| Nb. de parcelle en BND                        | 271     |
| Nb. compte de propriétés                      | 4 513   |
| Nb. propriétaires (total des indivisaires...) | 7 571   |

| SF sur MOS agricole                         |      |
|---------------------------------------------|------|
| <b>Indicateurs de la commune</b>            |      |
| Surface moyenne d'une parcelle en ha        | 0,94 |
| Surface moyenne d'un compte de propriété    | 3,77 |
| Nb. de parcelles par compte de propriété    | 4,0  |
| Nb. de propriétaire par compte de propriété | 1,7  |

agricoles. Ces zones extensives peuvent également connaître des problématiques d'organisation du foncier qui peuvent conduire à réfléchir à des opérations de restructuration foncière voire de gestion collective du foncier (ASL, AFP notamment). Mais ici, pour cette approche, nous nous concentrerons sur la classe « Agricole » uniquement.

Dans cette classe, on a donc toutes les terres et prairies de fauche déclarées à la PAC ainsi que les secteurs agricoles identifiés par l'occupation des sols régionale. Par rapport à notre analyse d'il y a 7 ans sur l'ensemble du territoire, cela nous permet donc d'isoler le micro-parcellaire urbain et villageois, qui, dans l'autre sens, fausse à la baisse les moyennes parcellaires.

### 1. LE SECTEUR AGRICOLE OCCUPE 10% D'UN TERRITOIRE A LA PROPRIETE MORCELEE

L'agricole sans estive représente :

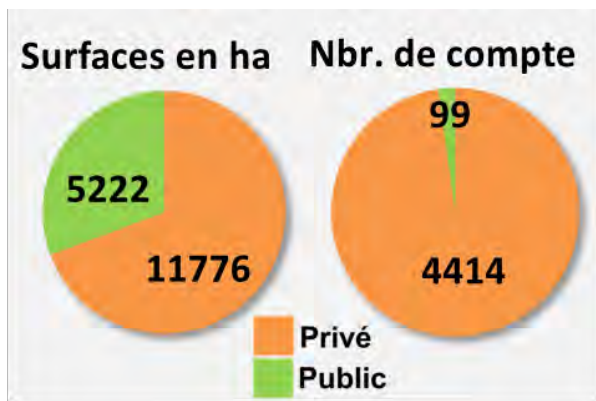
- 10% du territoire
- 20% des propriétaires
- 13% des parcelles
- 5% des surfaces présumées sans maître

Avec près de 17 000 ha identifiés en agricole (hors estive) sur le territoire d'Alpes-Provence-Verdon, on a donc bien 10% du territoire couvert – on entend 10% des parties cadastrées. Ce chiffre serait mieux affiné si une occupation des sols à grande échelle avait recouvert l'ensemble du territoire, mais ce n'est pas

encore le cas. Dans ces territoires agricoles, 70% sont détenus par des propriétaires privés pour presque 11 800 ha.

Les 30% restant sont détenus par des acteurs publics (Communes, ministère de l'Agriculture, département) sur des propriétés assez grandes (50 ha en moyenne, avec des unités parcellaires de 6 ha en moyenne).

**Rappel :** une Unité Foncière est un ensemble de parcelles adjacentes (non coupées par des routes ou rivières) appartenant à un même propriétaire.



Sur les superficies privées, on dénombre près de 4 500 propriétés d'une superficie moyenne de 2,9 ha avec 3 unités foncières mesurant en moyenne, là encore, 9200 m². C'est là que le morcellement du parcellaire agricole commence à se dessiner dans nos chiffres. En 2013, intégrant tout le territoire naturel et estives comprises, la taille moyenne des propriétés observées était nettement plus élevée.

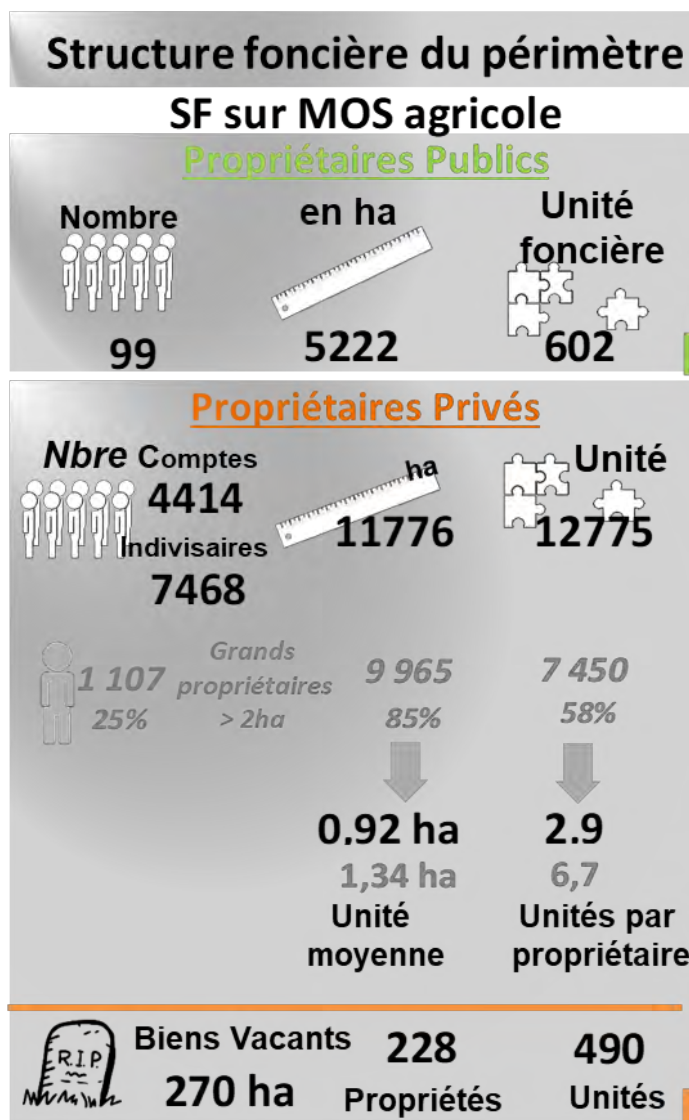
Cette notion de morcellement de la propriété agricole peut être légèrement pondérée en regardant les propriétaires les plus grands – à savoir ceux détenant un compte de propriété avec plus de 2 ha agricoles dans le territoire. On a alors 1107 propriétaires (soit 25% des privés) qui possèdent 85% des superficies agricoles et 58% des unités foncières. On choisit toujours de regarder ces structures de propriétés un peu plus grandes, car on sait qu'en matière d'action foncière agricole, il faudra pouvoir les mobiliser pour libérer des surfaces suffisantes en vue d'une réorganisation parcellaire, d'échanges...

À l'inverse, gardons à l'esprit que le différentiel des « Petits propriétaires privés » concentre donc 3 300 comptes. Ils détiennent 1 220 ha (15% du foncier agricole privé), mais 5 325 unités parcellaires, soit en moyenne 1,6 unités de 2 200 m². Or, ces propriétés micro-morcelées sont souvent concentrées, proches des villages, sur les meilleures terres.

Voilà résumé le contexte foncier structurel sur ce territoire ! Comme dans beaucoup d'endroits, en montagne particulièrement, il est très éclaté. Ce morcellement est le fruit d'une longue histoire, d'un attachement à la terre et de successions qui divisent

peu à peu le foncier sans que celui-ci soit remis aussi vite sur le marché.

Si on veut libérer du foncier pour motiver une action précise dans un projet comme le PAT, il faudra, si possible, avoir constitué un stock d'échange nécessaire pour être force de proposition et de déblocage. On a vu que la SAFER peut constituer du stock préalable à un aménagement foncier, mais il faut donc un projet dédié pour lancer ce stockage aux endroits voulus...



A travers le cadastre, on peut également identifier d'autres capacités mobilisables avec par exemple les biens sans maître, et on le verra ensuite, avec des terres « abandonnées » dites terres à potentiel de reconquête.



## 2. 270 HA AGRICOLE DE BIENS POTENTIELLEMENT SANS MAÎTRE

Un Bien sans Maître (BSM) est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « Sans Maître ».

Ces critères sont :

- Pas de date de naissance connue au cadastre.
- Date de naissance indiquée en 1850
- Tous les indivisaires ont plus de 100 ans.

Plus la proportion sera élevée sur un secteur ou une Commune, plus la procédure offerte aux communes pour reprendre ces BSM (s'ils s'avèrent l'être réellement) dans son patrimoine pourra réactiver du foncier et débloquer des situations d'abandons et d'enfrichements.



### Qu'est ce qu'un bien sans maître ?

En 2013, nous avons évoqué la place importante que représentaient les Biens sans Maître (dits aussi biens vacants). Des démarches ont été entreprises sur quelques communes pour maîtriser ce foncier délaissé.

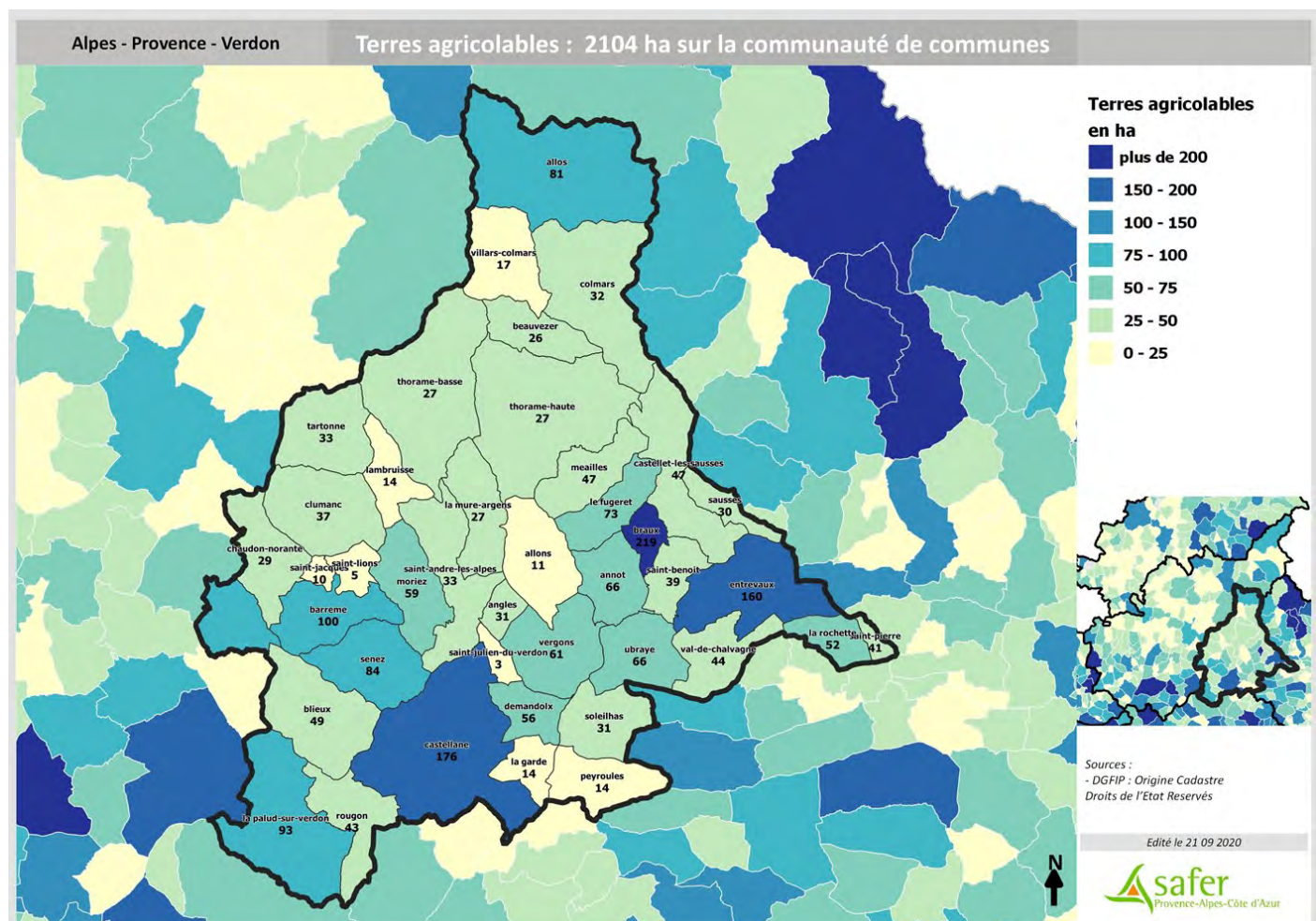
Pour mémoire, nous avons relevé un potentiel à vérifier de 4 522 ha pour plus de 1 500 propriétaires et 8 000 parcelles. Ce foncier est souvent boisé ou devenu boisé, étant issu d'une situation d'abandon prolongé. Les communes peuvent, si elles le souhaitent, faire les démarches administratives nécessaires pour incorporer ce foncier à leur patrimoine et la SAFER

propose dans ce sens une convention d'accompagnement pour passer chaque étape nécessaire, de la détection et vérification de la vacance présumée, jusqu'à l'incorporation dans la propriété communale.

En 2020, dans le cadre de la présente étude, nous sommes en mesure de zoomer et de voir que ces biens potentiellement sans maître sur les secteurs agricoles sont nettement moins importants. C'est plutôt logique. Si une parcelle est déclarée à la PAC ou détectée comme agricole par photo interprétation, c'est qu'elle est travaillée et qu'a priori, son statut est bien réglé.

Pour autant, on mesure tout de même 270 ha dans notre secteur de « Mode d'occupation des Sols (MOS) agricole » constitué pour l'étude. Cela représente 228 propriétés et 490 unités parcellaires. Ça peut être autant de terres sur lesquelles le statut d'un exploitant est précaire et ne peut lui apporter de garantie de maintien de surface sur du long terme, surtout vu le morcellement de ces biens (5 500 m<sup>2</sup> par parcelle).

## 3. 2100 HA DE TERRES A POTENTIEL DE RECONQUETE



Sans nécessairement présenter une situation de vacance de la propriété avérée, on observe que, dans toute la région, des situations de déprise agricole se sont multipliées depuis des décennies, faute d'entretien, suite à un exode rural, avec l'évolution des pratiques agricoles ou encore par la rétention foncière spéculative ou « sentimentale ». Ainsi, des pans entiers de montagne, de colline, voire même de plaine par endroits ont vu la friche, puis la forêt regagner ces terres.

Ces terrains représentent un vrai potentiel de reconquête agricole, également nommés par un néologisme de « Terres agricolables », dans le sens terres à mettre en culture.

En 2020, les Chambres d'agriculture de la région et la SAFER ont été amenées à travailler sur une méthode expérimentale pour le ministère de l'agriculture afin de rédiger un guide méthodologique pour la conquête et

reconquête des terres agricoles. Sans dévoiler totalement le contenu de ce guide qu'il appartiendra au ministère de diffuser selon sa stratégie, nous nous permettons d'extraire une carte des terres agricolables projetées sur votre intercommunalité en chiffrant le potentiel de reconquête à la commune. Ainsi, sans rentrer dans les détails de la méthode, nous pouvons totaliser 9 200 ha sur le département des Alpes-de-Haute-Provence et 2 104 ha sur Alpes-Provence-Verdon. Ramené à la commune, cela représente un peu plus de 50 ha en moyenne, même si dans les faits, la répartition est très disparate d'une commune à l'autre. Ces surfaces sont des surfaces boisées ou naturelles aujourd'hui, dont le cadastre atteste d'un passé agricole par une nature non corrigée, car encore déclarées en Terre, Prés, Vergers ou Vignes. Ces surfaces pourraient être ciblées dans le cadre d'une animation foncière.

## Conclusion et perspectives

Typique des marchés ruraux en montagne, celui d'Alpes-Provence-Verdon est des plus calmes de la région. Le marché est fermé avec peu de libération de foncier, mais une demande réelle par la présence d'une agriculture vivante qui investit bien le territoire.

Les superficies totales notifiées font état d'une grande part liées aux espaces naturels et forestiers. Si les espaces à usage agricole viennent en seconde place, les surfaces restent limitées pour satisfaire la demande. De plus, bien que très rural, on évolue malgré tout dans un environnement concurrentiel, créant des pressions et des conflits d'usages, particulièrement dans la périphérie des villages où se concentrent les meilleures terres.

On a vu qu'on est capable d'identifier des gisements potentiels de foncier abandonné. Si les conditions venaient à être intéressantes et réunies pour le mobiliser, ça ne serait pas à moindre frais (coût de remise en état, aménagement d'accès, irrigation...). Aussi, préserver l'existant est le premier effort à faire.

La dynamique agricole et notamment la dynamique d'installation nous amènent à proposer :

- de poursuivre les efforts de surveillance et les politiques de préservation de l'espace agricole et pastoral ;
- d'investir sur la connaissance des outils de maîtrise du foncier, afin que ceux-ci soutiennent des projets agricoles cohérents avec les politiques publiques. Cela est d'autant plus stratégique que peu d'espaces se libèrent et que les opportunités sont rares. À ce titre, il est essentiel d'anticiper le départ à la retraite des exploitants actuels car il s'agit là d'un réservoir de foncier agricole pour l'installation/transmission. L'analyse du potentiel relatif aux propriétés publiques, notamment communales, doit également compléter cette approche.

La structure morcelée de la propriété foncière, notamment dans les espaces pastoraux dont la maîtrise est indispensable à la pérennité des exploitations orientées vers l'élevage extensif, doit nous conduire à réfléchir à des opérations de restructuration foncière voire, notamment, de gestion collective du foncier (ASL : Association Syndicale Libre – AFP : Association Foncière Pastorale).



## ANNEXES :

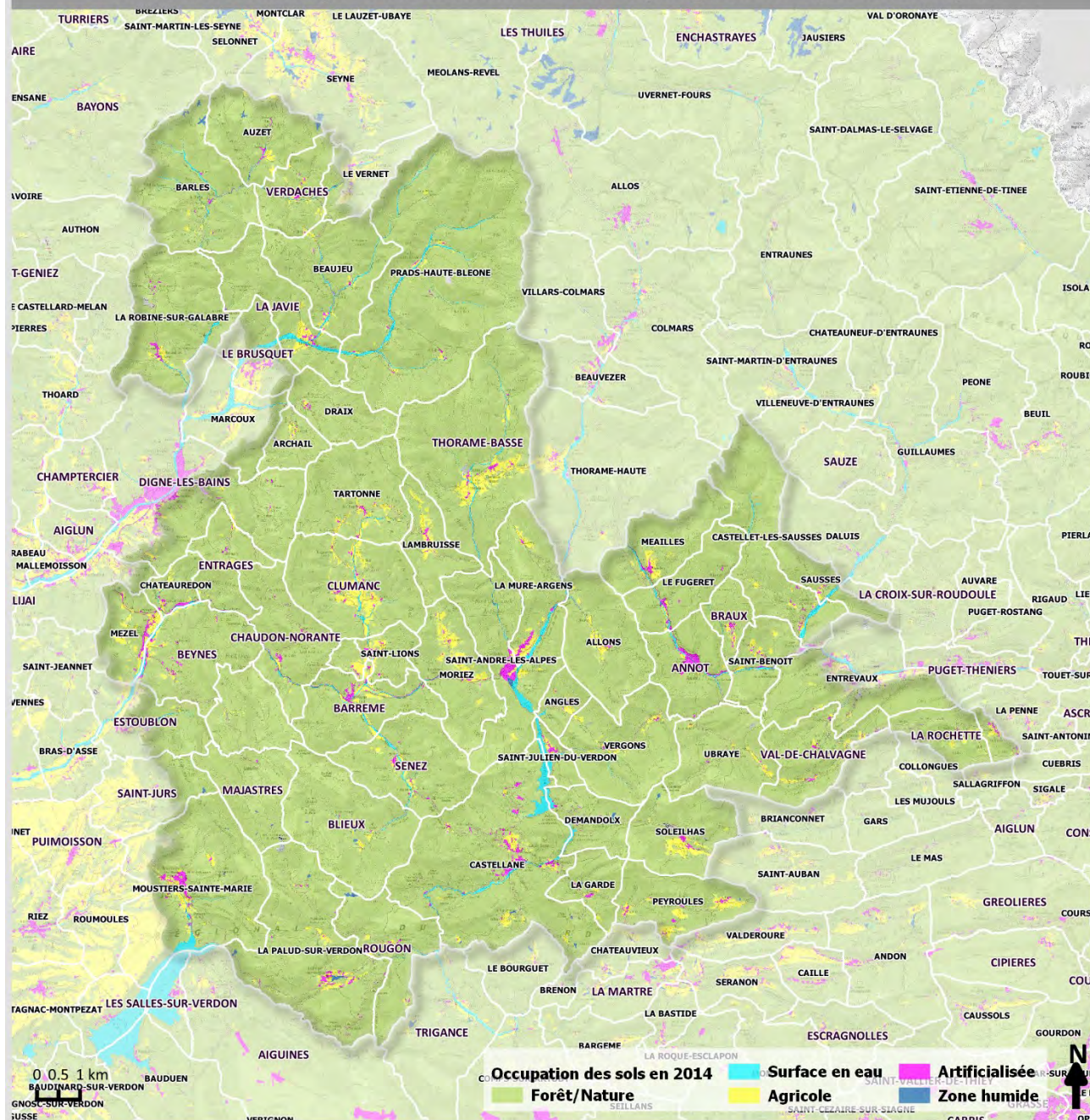
1. CARTOGRAPHIE DES GEOMARCHES
2. FOCUS SUR QUELQUES DOSSIERS

## Prix des terrains agricoles et naturels en 2020 par géomarché, à dire d'expert

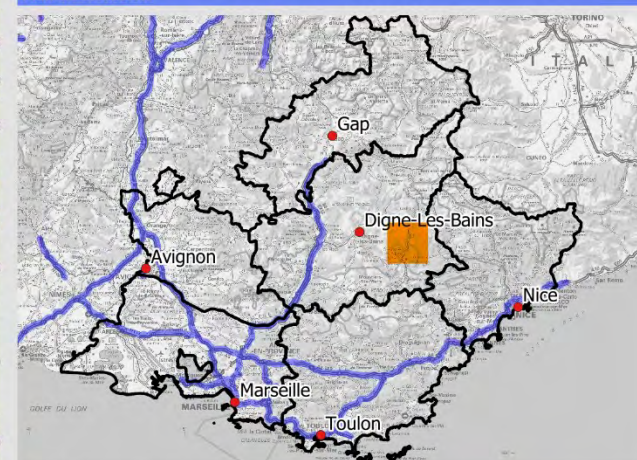
PREALPES DE DIGNE - HAUT VERDON

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m<sup>2</sup>

| Culture          | Mini | Dom. | Maxi |
|------------------|------|------|------|
| Landes           | 0.05 | 0.07 | 0.09 |
| Bois             | 0.05 | 0.07 | 0.09 |
| Prés             | 0.35 | 0.45 | 0.6  |
| Terres irriguées | 0.35 | 0.45 | 0.6  |
| Terres au sec    | 0.25 | 0.35 | 0.5  |



### Plan de situation



Sources :  
 - ©IGN SCAN100® ; SCAN1000®;  
 - ©BD CARTO IGN®  
 - CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014  
 - Safer Paca - enquête Géomarché Décembre 2019



Edité le 03 03 2020

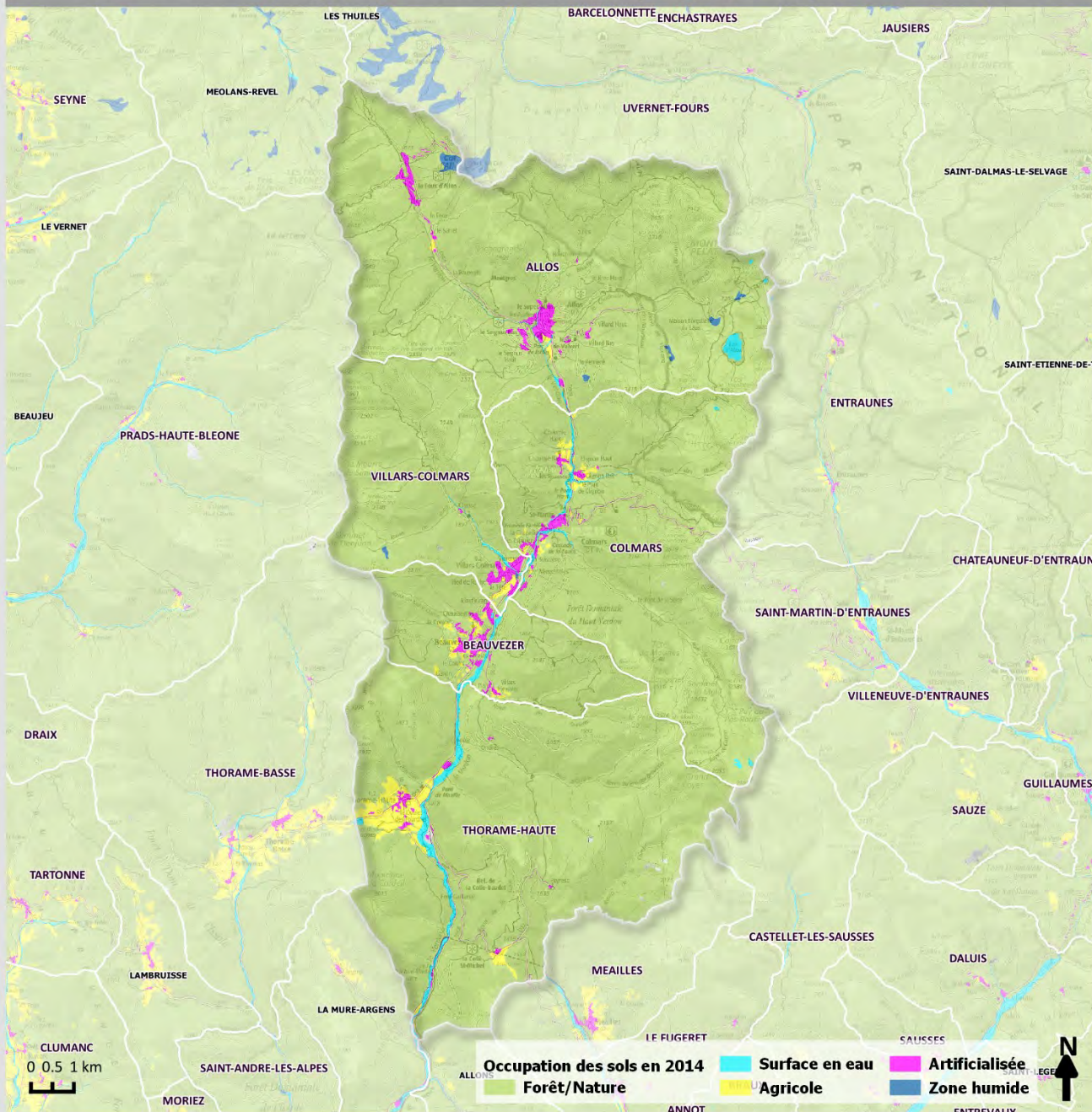


## Prix des terrains agricoles et naturels en 2020 par géomarché, à dire d'expert

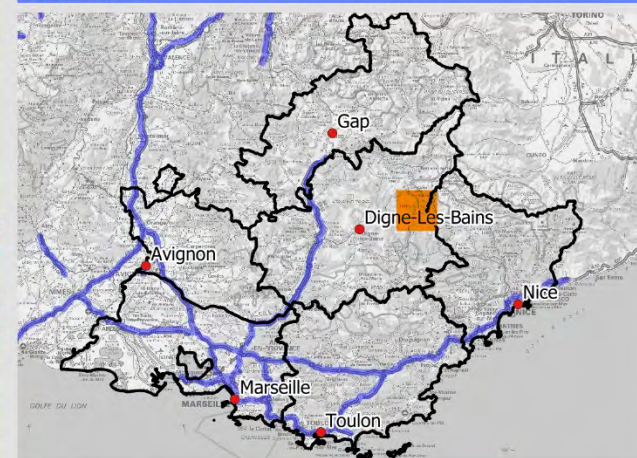
SOURCE DU VERDON - COLMARS - ALLOS

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m<sup>2</sup>

| Culture          | Mini  | Dom.  | Maxi |
|------------------|-------|-------|------|
| Estives          | 0.025 | 0.035 | 0.05 |
| Bois             | 0.05  | 0.075 | 0.1  |
| Landes           | 0.05  | 0.075 | 0.1  |
| Prés             | 0.35  | 0.42  | 0.55 |
| Terres irriguées | 0.35  | 0.42  | 0.55 |
| Terres au sec    | 0.3   | 0.4   | 0.45 |



### Plan de situation



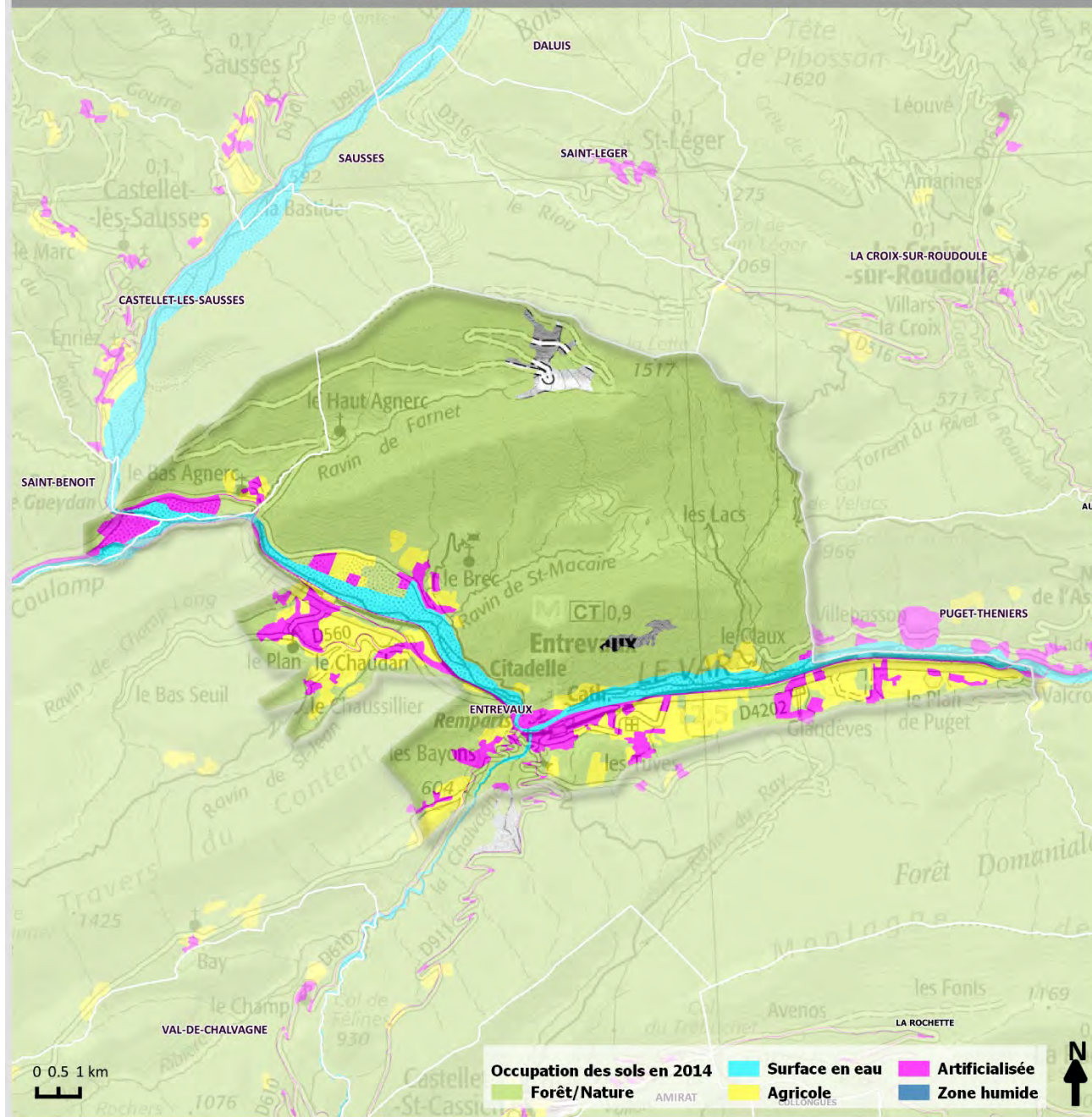
Sources :  
 - ©IGN SCAN100<sup>®</sup> ; SCAN1000<sup>®</sup>;  
 - ©BD CARTO IGN<sup>®</sup>  
 - CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014  
 - Safer Paca - enquête Géomarché Décembre 2019



Edité le 03 03 2020



## Prix des terrains agricoles et naturels en 2020 par géomarché, à dire d'expert

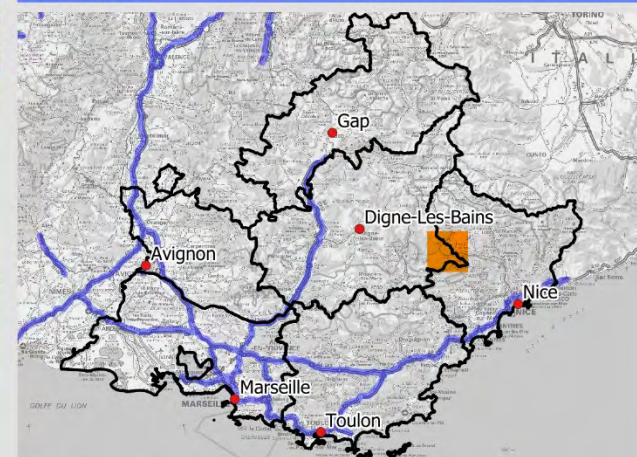


### ENTREVAUX

#### Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m<sup>2</sup>

| Culture          | Mini | Dom. | Maxi |
|------------------|------|------|------|
| Oliviers         | 4    | 4    | 5    |
| Bois             | 0.05 | 0.1  | 0.15 |
| Landes           | 0.05 | 0.1  | 0.15 |
| Prés             | 0.4  | 0.5  | 0.65 |
| Terres irriguées | 0.4  | 0.5  | 0.65 |
| Terres au sec    | 0.3  | 0.4  | 0.5  |

#### Plan de situation



Sources :

- ©IGN SCAN100® ; SCAN1000®;
- ©BD CARTO IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- Safer Paca - enquête Géomarché Décembre 2019

**safer**  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Edité le 03 03 2020



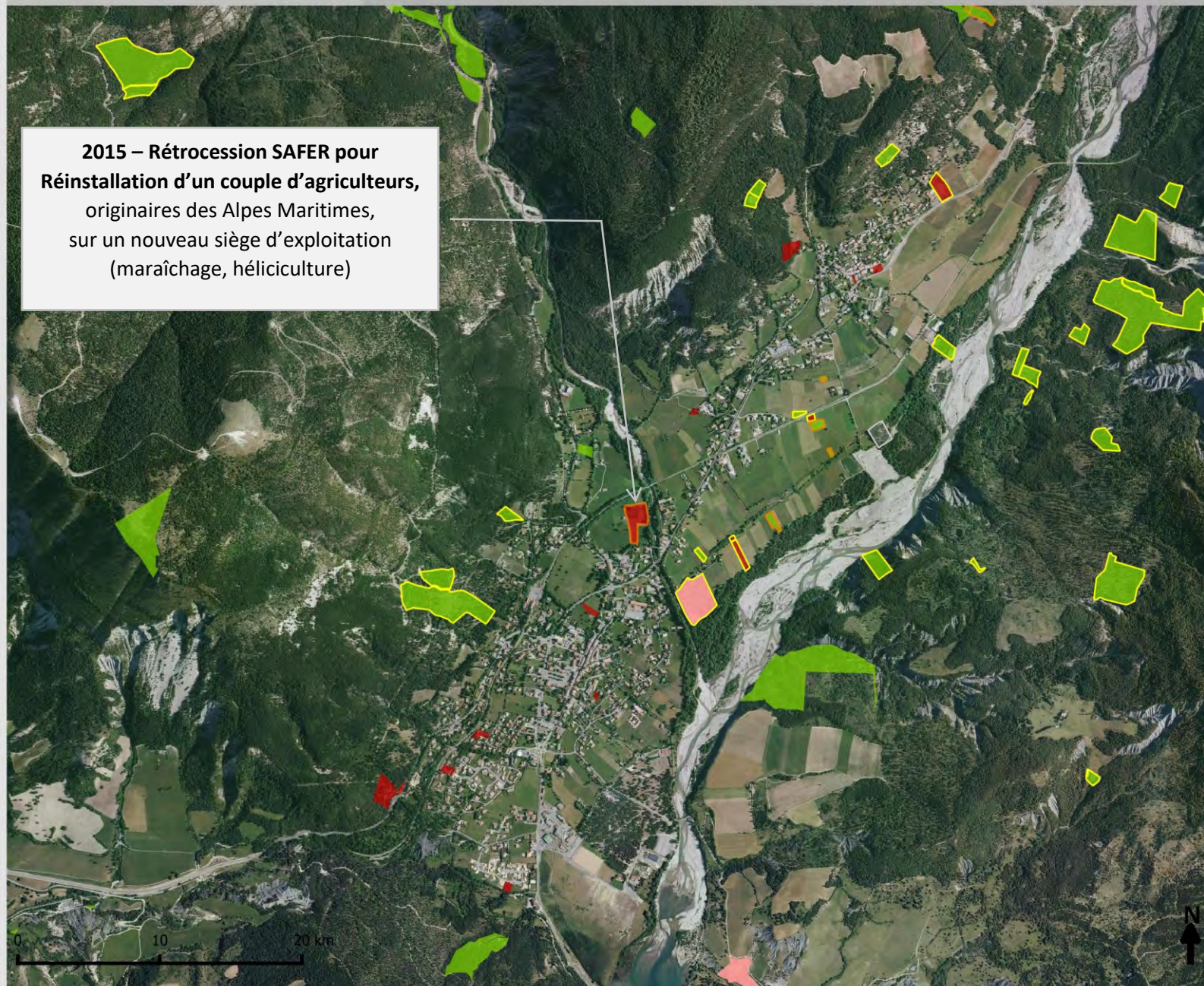


Marché 2015 - 2019

## Segment de Marché

- Marché Urbain
- Marché Bâti avec 1 à 3ha
- Agricole et Naturel Bâti
- Agricole et Naturel Non Bâti
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- Achat par agriculteur

2015 – Rétrocession SAFER pour  
Réinstallation d'un couple d'agriculteurs,  
originaires des Alpes Maritimes,  
sur un nouveau siège d'exploitation  
(maraîchage, héliiculture)



Sources :  
- DGFiP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Réservés  
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 07 08 2020



Marché 2015 - 2019

## Segment de Marché

- Marché Urbain
- Marché Bâti avec 1 à 3ha
- Agricole et Naturel Bâti
- Agricole et Naturel Non Bâti
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- Achat par agriculteur

Ventes Hors Catégories :  
lots de copropriétés dans les  
domaines skiables

Sources :  
- DGFiP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Réservés  
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 07 08 2020



Marché 2015 - 2019

## Segment de Marché

- Marché Urbain
- Marché Bâti avec 1 à 3ha
- Agricole et Naturel Bâti
- Agricole et Naturel Non Bâti
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- Achat par agriculteur

Ventes à des résidents  
des Alpes Maritimes

0 10 20 km



Sources :  
- DGFIP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Réservés  
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 07 08 2020





Marché 2015 - 2019

## Segment de Marché

- Marché Urbain
- Marché Bâti avec 1 à 3ha
- Agricole et Naturel Bâti
- Agricole et Naturel Non Bâti
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- Achat par agriculteur

Sources :  
- DGFiP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Reservés  
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 07 08 2020



2018 - Achat par la Commune pour  
préservation des zones humides avec  
maintien de l'agriculteur

97,7 ha

0 10 20 km

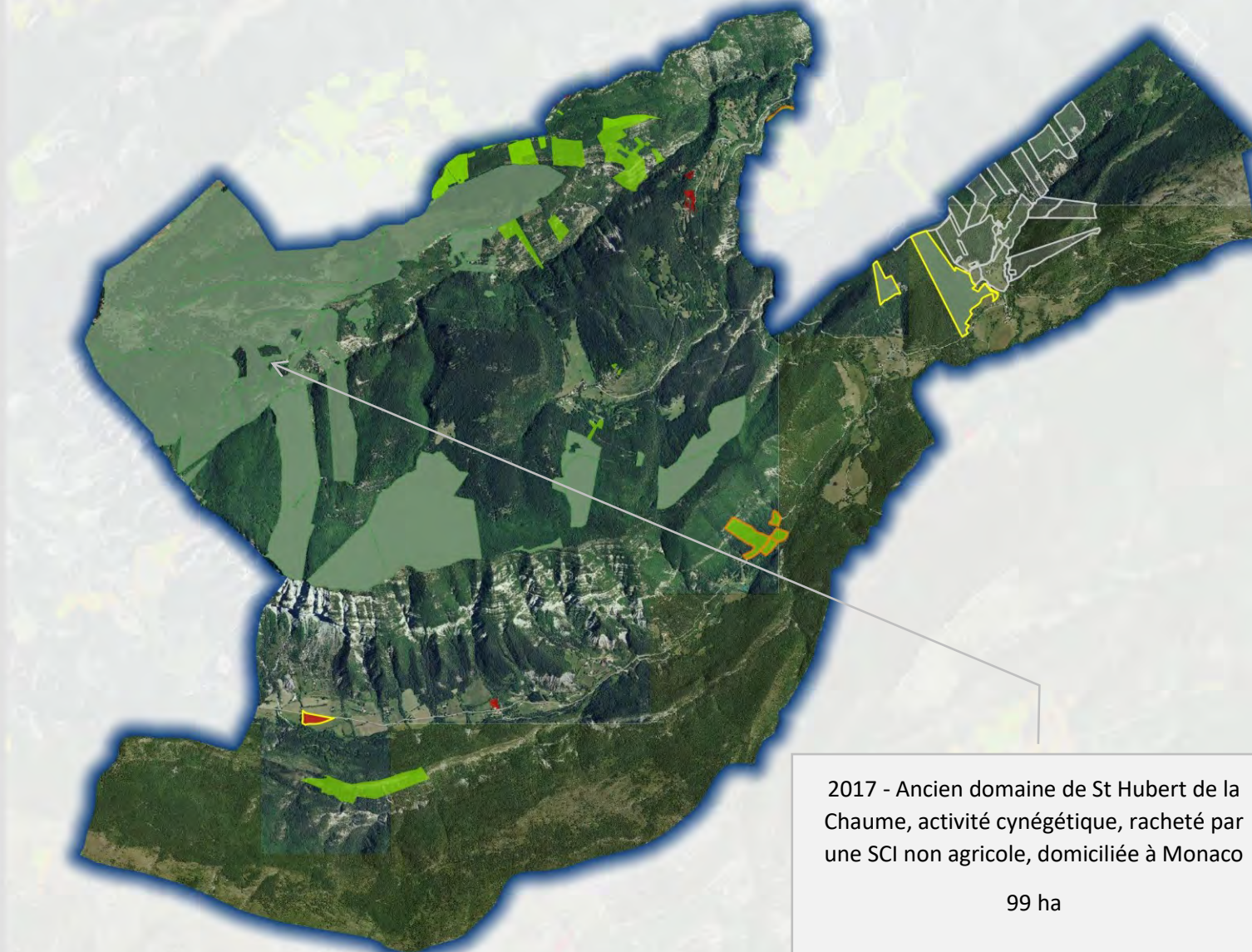




Marché 2015 - 2019

## Segment de Marché

- Marché Urbain
- Marché Bâti avec 1 à 3ha
- Agricole et Naturel Bâti
- Agricole et Naturel Non Bâti
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- Achat par agriculteur



2017 - Ancien domaine de St Hubert de la  
Chaume, activité cynégétique, racheté par  
une SCI non agricole, domiciliée à Monaco

99 ha

0 10 20 km



Sources :  
- DGFIP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Reservés  
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 07 08 2020





Marché 2015 - 2019

## Segment de Marché

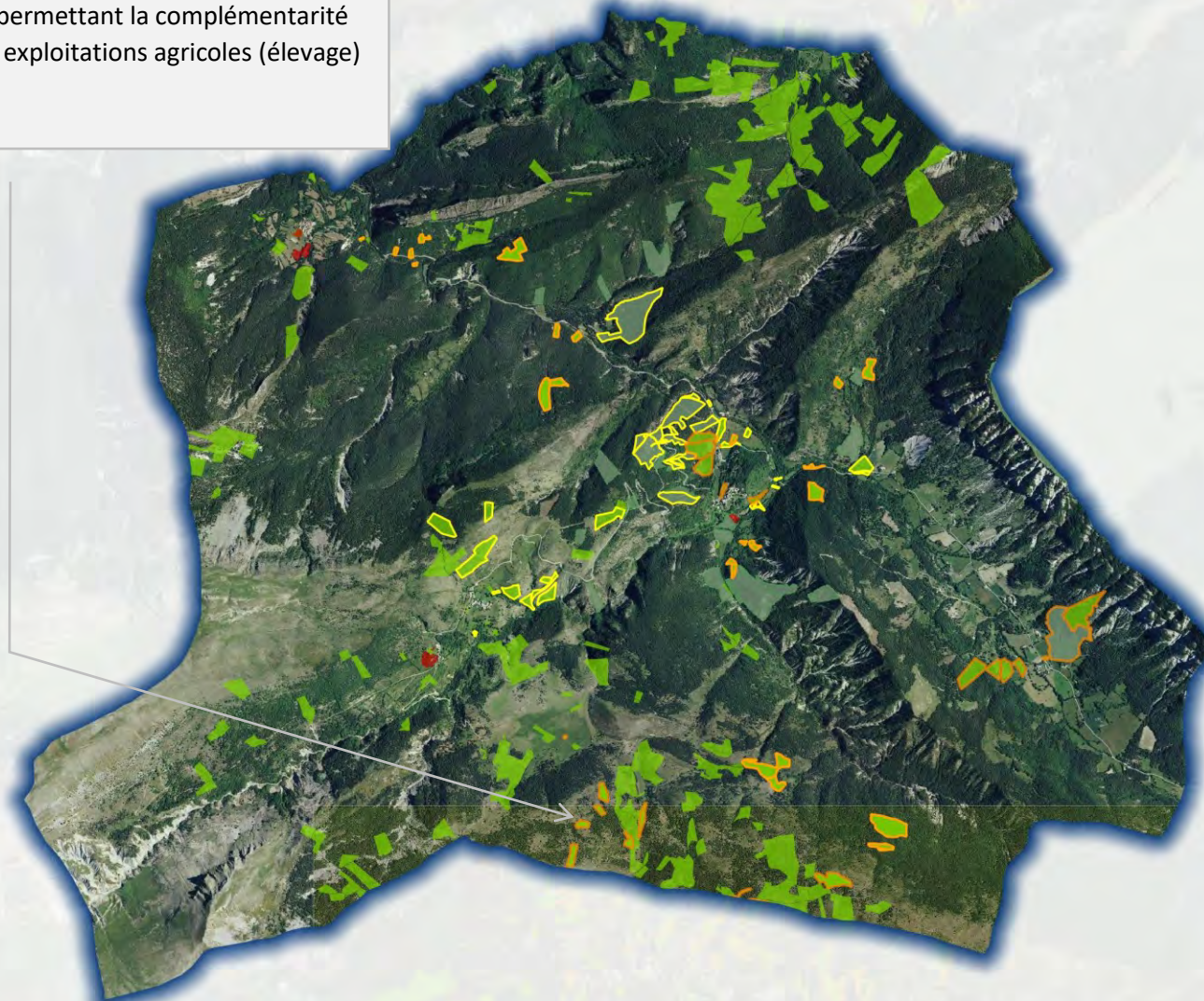
- Marché Urbain
- Marché Bâti avec 1 à 3ha
- Agricole et Naturel Bâti
- Agricole et Naturel Non Bâti
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- Achat par agriculteur

Sources :  
- DGFIP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Reservés  
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 07 08 2020



**2018 - Prémption partielle de la SAFER**  
PACA permettant la complémentarité  
entre 2 exploitations agricoles (élevage)



0 10 20 km