safer
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Parc naturel régional des Alpilles

Volet foncier de l'étude LEADER PNRA

Les indicateurs proposés par la SAFER PACA

1 Structure foncière

2 L'évolution urbaine par le bâti

3 Dynamique du marché foncier

4 La consommation masquée

5 Evaluer et repérer les friches

6 La consommation masquée

Volet foncier de l'étude LEADER PNRA – les indicateurs proposés par la SAFER PACA

1. Indicateurs de structure foncière ____ *4*

A. 23 % du foncier maîtrisé par des acteurs publics, principalement en secteur de massif ____ **4**

B. 347 ha potentiellement sans Maître dans le PNRA ____ **6**

2. Evolution urbaine par le bâti : chiffrage par les fichiers fonciers ____ *7*

A. Des emprises de logements en hausse permanente depuis 60 ans ____ **7**

B. Le parc de logement neuf nettement supérieur aux nouvelles emprises d'activités ____ **8**

3. Les dynamiques foncières par l'analyse du marché Rural ____ *9*

A. Un marché foncier dynamique et concurrentiel ____ **9**

Un marché de plus en plus animé ____ 9

Un marché mixte entre agricole et urbain ____ 10

Une croissance et un boom de 2021 qui a profité à tous les secteurs ____ 11

B. Les acteurs du marché : le poids des sociétés et le rôle de la Safer ____ **13**

Des acteurs agricoles qui se transforment : la place des formes sociétaires grandissante ____ 13

Des ventes de parts sociales qui compliquent la régulation des marchés ____ 15

Le rôle grandissant de régulateur de la SAFER (analyse sur 6 ans) ____ 16

____ 16

La connaissance du prix des terres grâce au Géomarchés ____ 18

4. Marché foncier et Consommation masquée par l'IPPENAF ____ *20*

Les Alpilles un territoire périurbain sous pression ____ 21

Le PNR des Alpilles perd avant tout des surfaces agricoles ____ 21

Détails des pertes potentielles par typologie d'espace ____ 22

5. Des terres à reconquérir : un potentiel détecté ou repérable ____ *23*

1982 ha de terres agricolables ____ 25

1000 parcelles de friches déjà recensées dans OpenFricheMap ____ 25

6. Des candidats nombreux à la reprise de terres ____ *27*

Des concurrences à arbitrer par dossier ____ 28

____ 28

Oléiculture, maraichage et fourrages en trio de tête des demandes. ____ 28

Propos introductif

Le foncier est un incontournable des questions d'aménagement du territoire. Tout est question d'arbitrage entre les différents usages et usagers, en fonction des projets de chacun. Que ce soit pour l'agriculture, pour implanter des logements, des commerces ou des usines, le foncier est l'assise indispensable pour démarrer son projet. Et même à l'heure du virtuel, on voit que celui-ci repose aussi sur d'immenses entrepôts de stockage de données (datacenter) qui doivent là-encore s'asseoir sur des sols.

Le volet foncier de cette étude proposé par la Safer sur le territoire du Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA) est axé principalement sur un prisme agricole. Mais la concurrence est telle sur les sols que le spectre sera très souvent élargi par recoupement pour montrer ou démontrer les interactions et les concurrences sur les emprises. On propose donc une liste d'indicateurs qui permettront de mesurer la situation du foncier, de sa maîtrise, et de son dynamisme dans les échanges.

Nous commencerons par un éclairage sur la maîtrise foncière par la collectivité publique et voir les opportunités d'incorporation par les Biens sans Maître Nous illustrerons ensuite, un indicateur d'évolution urbaine par le bâti, grâce aux fichiers fonciers du cadastre.

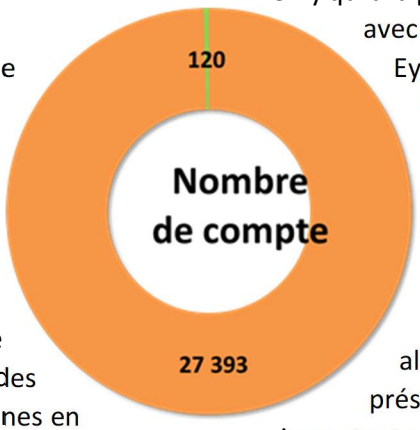
Nous rentrerons ensuite dans notre cœur d'activité, avec l'analyse des transactions foncières, en regardant le dynamisme du marché rural et la caractérisation des ventes entre l'urbain et l'agricole ou naturel. On apportera un éclairage sur les actions grandissantes de régulation du marché agricole par la Safer. Car ce marché a besoin d'être régulé pour freiner certaines dérives ou tentatives spéculatives. Ces spéculations s'appuient sur une histoire qui a vu les espaces agricoles ou naturels servir de support aux logements et activités diverses. Ces consommations continuent de s'opérer et nous mettrons donc en valeur un indicateur de perte potentielle des espaces à travers les données du marché foncier (IPPENAF). Ces pertes de terres ou espaces naturels au profit de l'urbain, on le verra, ont également été amplifiées par des abandons de terres liés à des phénomènes économiques, mais aussi beaucoup, par attente spéculative. On a, dans ce sens, valorisé deux indicateurs pour mesurer ou détecter les terrains agricoles en friches ou reboisés. Il s'agit d'un potentiel de reconquête agricole, qui pourrait aider à satisfaire des demandes nombreuses. Ces demandes feront l'objet d'un dernier éclairage à travers les candidatures sur des dossiers de la Safer, pour montrer que l'offre est inférieure à la demande.

1. Indicateurs de structure foncière

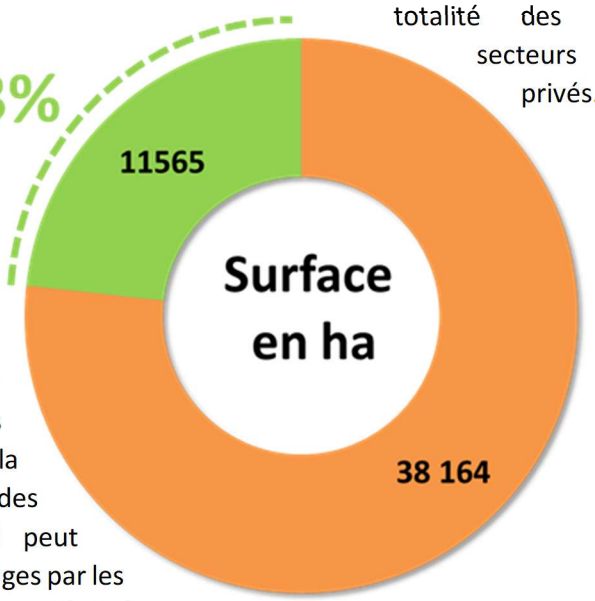
A. 23 % du foncier maîtrisé par des acteurs publics, principalement en secteur de massif

Qui maîtrise le foncier ? Comment est-il structuré ? Ces questions – quand elles peuvent avoir des réponses – sont des bonnes clés de lecture pour comprendre des réalités de terrains. Celles-ci sont souvent très influentes sur les dynamiques foncières et sur les capacités à mobiliser du foncier.

Ici, à l'échelle du PNRA, l'analyse des fichiers du cadastre nous apporte des informations intéressantes sur le niveau de maitrise par les acteurs publics. On dénombre sur l'ensemble du territoire du PNRA, 120 comptes de propriété étant détenus par des acteurs publics. Sur 14 communes en cœur de Parc et les emprises des 2 communes portes, cela peut paraître beaucoup. Le détail nous montre que c'est nettement plus réduit, à savoir que le Conseil Départemental détient 40 comptes pour lui seul, les communes 39 et l'Etat 31. Viennent ensuite le Conservatoire du Littoral ; EDF, SNCF, l'EPF et autres sur des comptes uniques. Ces 120 comptes publics sont peu nombreux par rapport au nombre de propriétaires privés qui s'élève à 27 393.



Ce différentiel est bien moindre en surface, puisqu'avec 11 565 ha, les acteurs publics sont bien présents sur le territoire en détenant 23% des surfaces, mais restent nettement minoritaires. 77% du territoire est donc détenu par des acteurs privés. Ce taux de 23% est conforme à ce que l'on observe souvent dans les territoires méditerranéens de la région. Dès que l'on est dans des territoires plus alpins, celui-ci peut s'élever à 90%, la maitrise des alpages par les acteurs publics étant quasi systématique. D'ailleurs la cartographie des Alpilles ne fait pas défaut à cette logique de maitrise des massifs par la collectivité, car l'essentiel des comptes publics identifiés est constitué par le massif des Alpilles en lui -même.

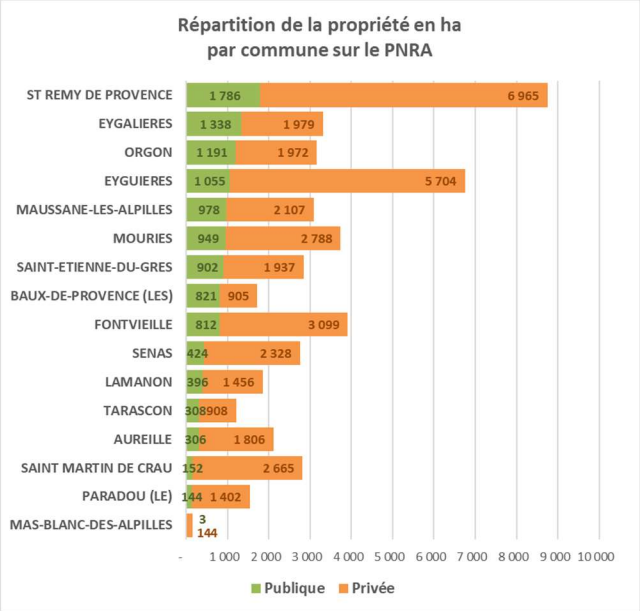


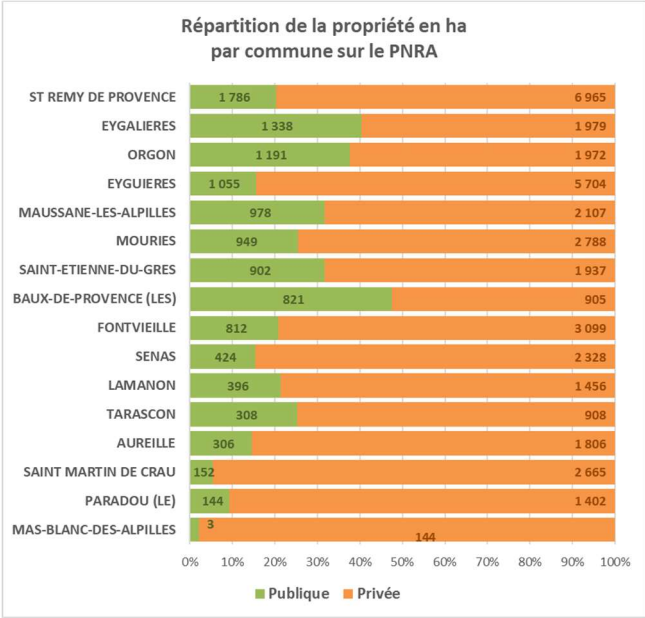
En surface totale, c'est la commune de Saint-Rémy qui a la plus grande assise foncière publique avec 1786 ha. Eygalières, Orgon et Eyguières suivent avec plus de 1000 ha. On évoque là des valeurs absolues.

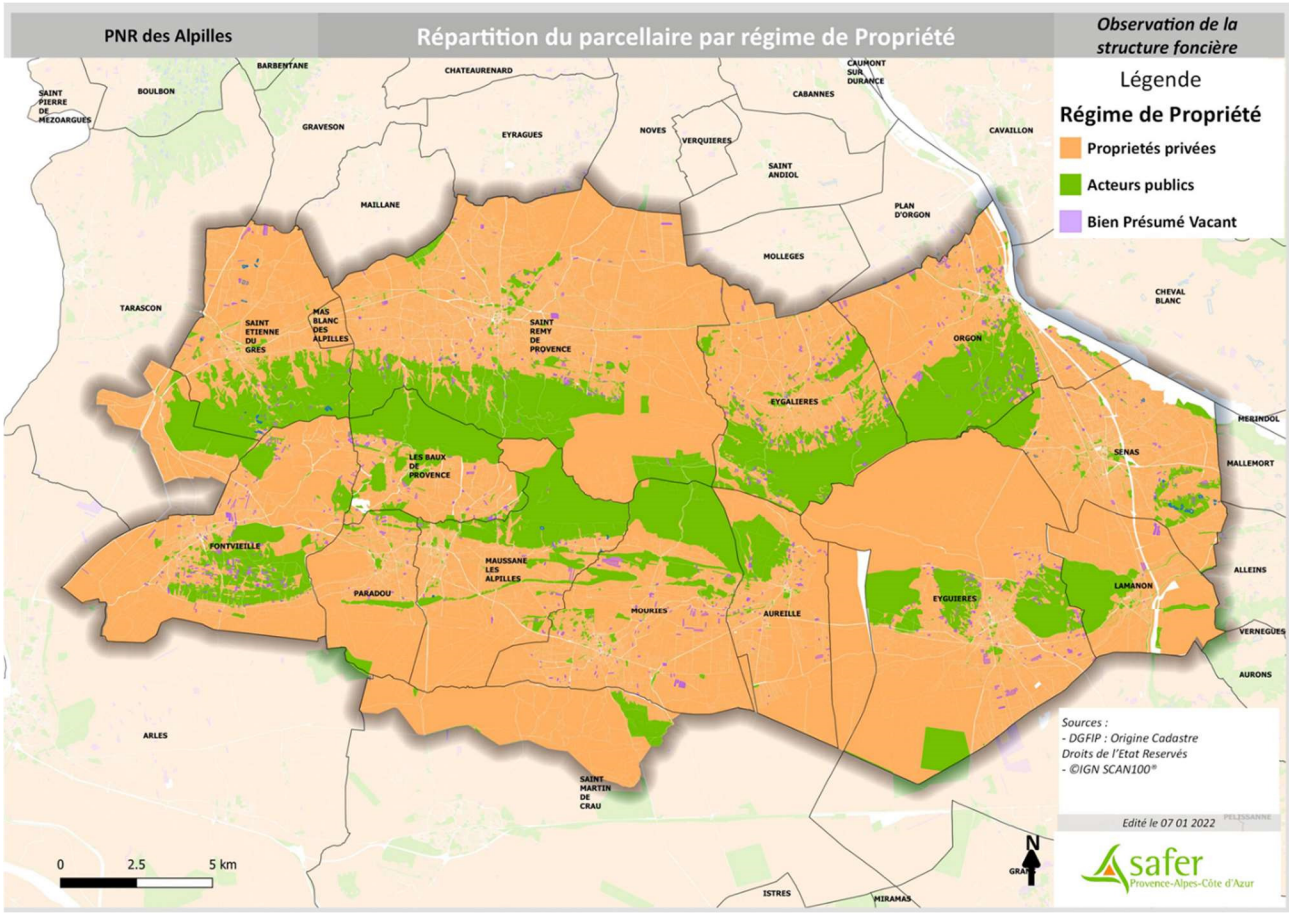
Si l'on se place d'un point de vue proportionnel, le deuxième graphique ramené sur une base 100 change un peu la donne. C'est alors la commune des Baux qui présente la part de foncier public la plus *importante* avec près de 50%. Suivent Eygalières, Orgon, Saint-Etienne du Grès et Maussane qui se situent entre 30 à 40% de public. Saint-Rémy n'est qu'à 20%.

Pour chaque commune, la cartographie nous laisse bien percevoir qu'il s'agit avant toute chose du massif forestier. On en déduit donc que le solde du territoire agricole et urbain est majoritairement détenu par les propriétaires privés. C'est un fait que l'on constate sur la quasi-totalité des territoires : les secteurs agricoles sont privés.

Si un Mode d'Occupation des Sols à Grande Echelle couvrait l'ensemble du territoire, on pourrait croiser la donnée agricole avec le cadastre pour vérifier cela et détecter les parcelles publiques en zone agricole. Des demandes récentes dans le Var nous montrent que les collectivités ne sont pas toujours au fait de l'intégralité du foncier qu'elles détiennent sur leur territoire. Elles ne sont pas toujours au courant non plus de la possibilité d'incorporer, après enquête, des biens non revendiqués à leur patrimoine communal. Il s'agit de la procédure des biens sans Maître.







B. 347 ha potentiellement sans Maître dans le PNRA

Des parcelles sont présumées vacantes par analyse des anomalies cadastrales (voir encadré ci-contre). Il faudra bien vérifier qu'elles n'ont pas de propriétaire en suivant la procédure légale.

Sur l'emprise du PNR, on dénombre 931 propriétés qui présentent des caractéristiques de vacance. Ces propriétés concernent 1325 unités foncières (addition de parcelles adjacentes appartenant à un même compte de propriété). Ces unités totalisent 347 ha sur l'ensemble du PNRA.

Qu'est-ce qu'un Bien présumé Sans Maître (BSM) ?

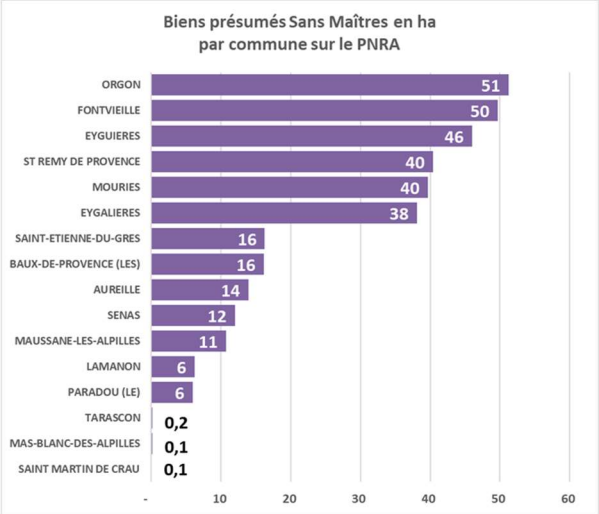
Un BSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « Sans Maître ».

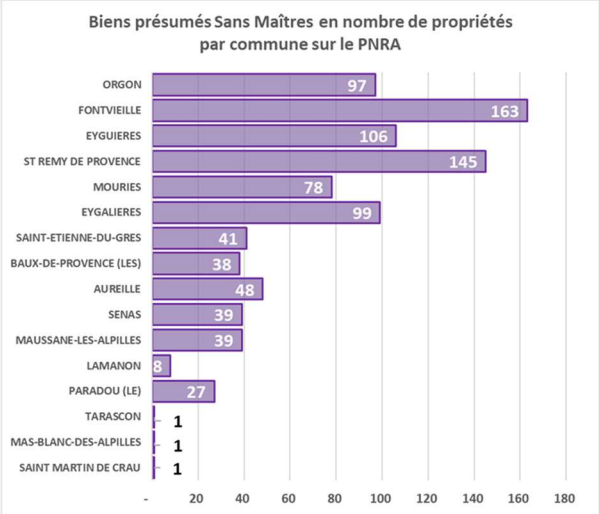
Ces critères sont :

1. Pas de date de naissance connue au cadastre.
2. Date de naissance indiquée en 1850
3. 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.

En cas de vacance avérée, il peut être intéressant pour une commune d'incorporer certaines parcelles à son patrimoine car elles sont parfois contiguës à celles appartenant déjà à la commune.





La carte de répartition public/privé localise ces unités présumées sans maître. On voit que contrairement à la propriété publique très concentrée sur le massif, ces propriétés vacantes sont nettement plus disséminées sur l'ensemble du territoire. Avec une moyenne de 2500 m² par unité et une moyenne de 1,4 unités par propriété, il est certain que ça peut être un travail de fourmi de retrouver tous ces ilots. Mais l'effort est réparti sur l'ensemble des communes ici. Si une part même infime de 5% ou 10% de ces biens s'avèrent bien incorporable et à potentiel agricole, ça peut représenter une opportunité pour regagner des terres là où l'on en manque. Dans notre liste, on voit que 6 communes ont un potentiel dépassant 38 ha. Une fois incorporé à son patrimoine, la commune peut gérer le bien, le mettre à bail ou le revendre.

Sur la commune d'Orgon en tête des surfaces potentielles détectées, ce travail d'incorporation vient de s'achever suite à un accompagnement lié à une convention avec la Safer. Le premier bilan chiffré à ce jour fait état de presque 30 ha. Les premières reventes par la commune commencent à s'opérer à travers des rétrocessions Safer pour déjà 7,15 ha. La nature des biens incorporés se répartit de la manière suivante : 13 ha de bois, 6 ha de friches, 9 ha de landes dont certaines agricolables, 5000 m² de terre et 0,3 ha de vergers. Sur Sénas, un travail du même acabit est également lancé, la phase de travail mémoriel de la commune est achevée, et la procédure va pouvoir suivre son cours.

2. Evolution urbaine par le bâti : chiffrage par les fichiers fonciers

La structure du foncier est un premier indicateur permettant, bien souvent, de saisir certaines clés des dynamiques foncières. D'autres clés peuvent être mobilisées, et celle de l'histoire de l'évolution du territoire, peut offrir des éléments contextuels importants. Dans cet idée, nous disposons aujourd'hui d'indicateurs de l'évolution urbaine à travers l'analyse des fichiers du cadastre. Plus précisément, grâce à l'accès possible aux fichiers fonciers, qui préanalysent un certain nombre de données cadastrales, nous avons pu reconstruire une nouvelle approche pour mesurer l'évolution des emprises bâties. Jusque-là, nous avions établi une méthode qui permettait d'avoir des données fiables pour le logement sur une soixantaine d'année ; par contre, nous ne pouvions pas mesurer et donner de tendance sur les nouvelles emprises de bâtis et locaux dédiés à l'activité. Ces locaux d'activité comprennent tous les locaux privés industriels, commerciaux, artisanaux et agricoles.

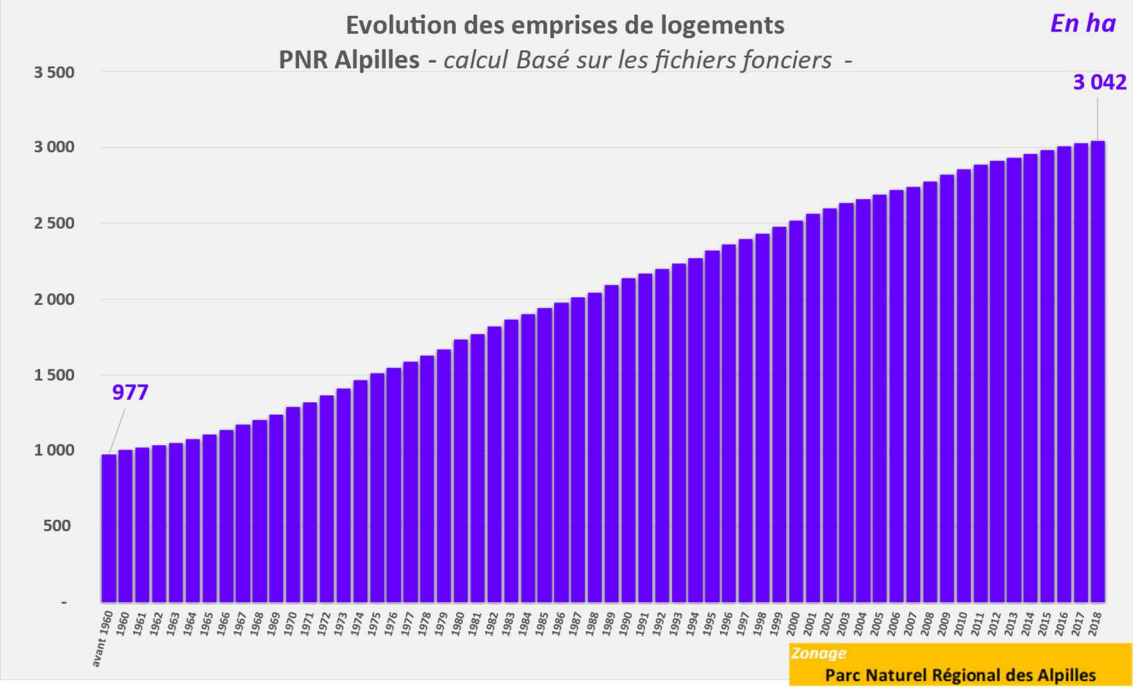
Cette méthode, encore expérimentale, a été repensée récemment dans le cadre d'un projet FEADER à l'échelle des périmètres SRADDET de la région PACA. Il faut savoir au préalable que les champs bâtis sur le logement entre cadastre ou fichiers fonciers nous ont permis de retrouver une mesure de surface quasi équivalente sur 60 ans de données. Et, avantage des fichiers fonciers, la donnée sur les bâtis d'activité ayant gagné en fiabilité et en exhaustivité, nous pouvons donc produire des éléments d'évolution de 2003 à aujourd'hui (2018, en l'occurrence pour la base mise à notre disposition).

Pour cette étude sur les Alpilles, nous ne rentrerons pas dans les détails de la méthodologie assez complexe. L'essentiel de cette méthode a consisté à trouver les bons champs de surface renseignés entre les différents types de bâtiments et dépendances pour s'approcher des superficies réellement occupées. La question de fond à régler est de réussir à mesurer différemment en base un centre commercial de 2ha bâti avec parking de 3 ha, d'un bâtiment agricole de 200 m² sur une parcelle de 5ha.

Nous retiendrons avant d'analyser cette donnée que prévue initialement sur les périmètres SRADDET, il a fallu cibler le territoire du PNRA pour produire les graphiques d'évolution qui vont suivre.

A. Des emprises de logements en hausse permanente depuis 60 ans

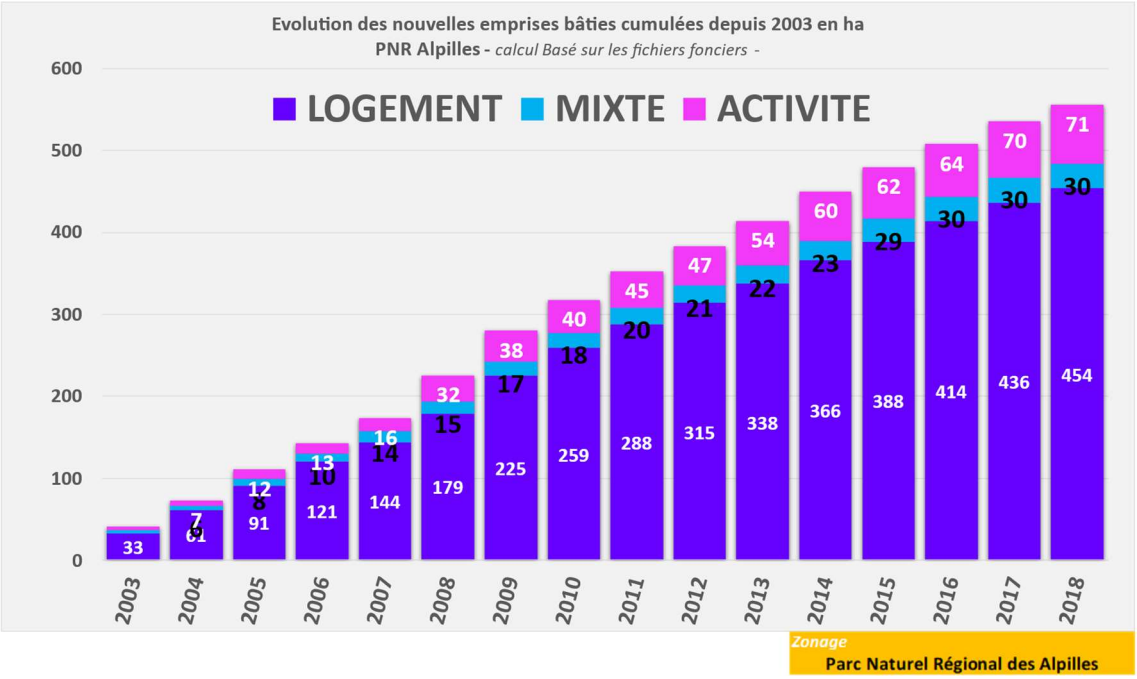
Au début des années 1960 sur les Alpilles, l'ensemble des noyaux villageois, des hameaux et des fermes ou bastides plus isolées occupaient 977 ha de parcellaire. 60 ans, plus tard, cette superficie dédiée au logement a triplé et atteint 3042 ha. Voilà les résultats que nous offre l'évolution urbaine par le logement grâce aux fichiers fonciers. Ce rythme est quasiment le même que sur l'ensemble de la région PACA. Sur le graphique d'évolution annuelle de 1960 à 2018, on ne voit pratiquement aucune inflexion entre 1970 et aujourd'hui. Le rythme de consommation par le logement est donc resté soutenu et régulier. Sur le PNR, sans qu'on puisse avoir le détail ici par les chiffres, on comprend bien que les lotissements et les zones naturelles constructibles avec les lots « à 2000, 5000 et même 10 000 m² » ont largement participé à cet essor.



B. Le parc de logement neuf nettement supérieur aux nouvelles emprises d'activités

Ce deuxième graphique sur l'évolution urbaine est la nouveauté apportée par les données extraites des fichiers fonciers. Depuis 2003, on peut mettre en corrélation l'essor des logements évoqués à l'instant, face à celui des locaux d'activités.

Sur le PNR des Alpilles, on constate donc que 71 ha de foncier ont été mobilisés pour accueillir des nouveaux bâtiments d'activités. Ce chiffre est nettement plus faible que les 454 ha d'emprises dédiées pour le logement. Au total, les bâtiments d'activités ont capté 13% du total du parc bâti. C'est nettement inférieur au taux départemental qui s'élève à 29%. Cette part peut être légèrement relevée si on considère les bâtis mixtes qui associent bâtis d'activités et logement (ex : immeubles avec commerces ou bureaux, maisons), mais elle restera assez faible.

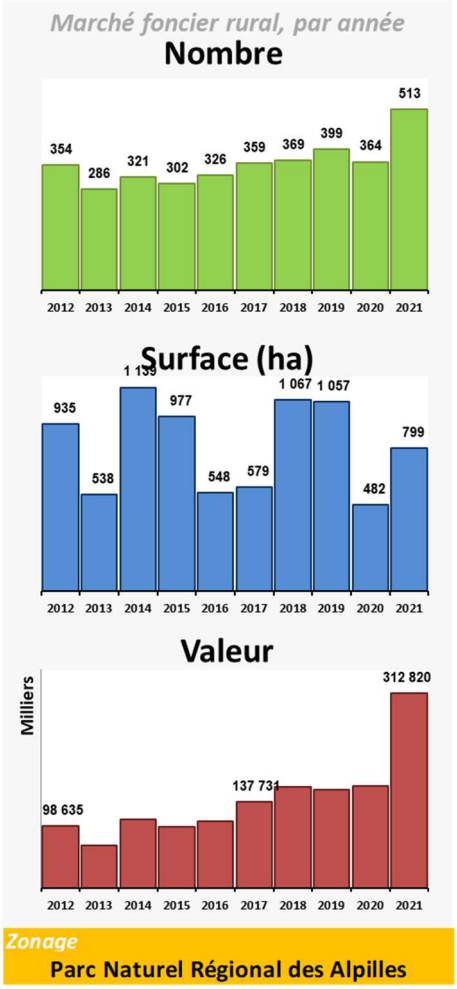


3. Les dynamiques foncières par l'analyse du marché Rural

La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire. Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA c'est-à-dire les transactions notifiées par les notaires à la SAFER PACA et les transactions que la SAFER PACA accompagne. Il s'agit du marché rural, avec un pan urbain très important notifié sur les franges villes/campagnes. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines, de 2012 à 2021.

A. Un marché foncier dynamique et concurrentiel

Un marché de plus en plus animé

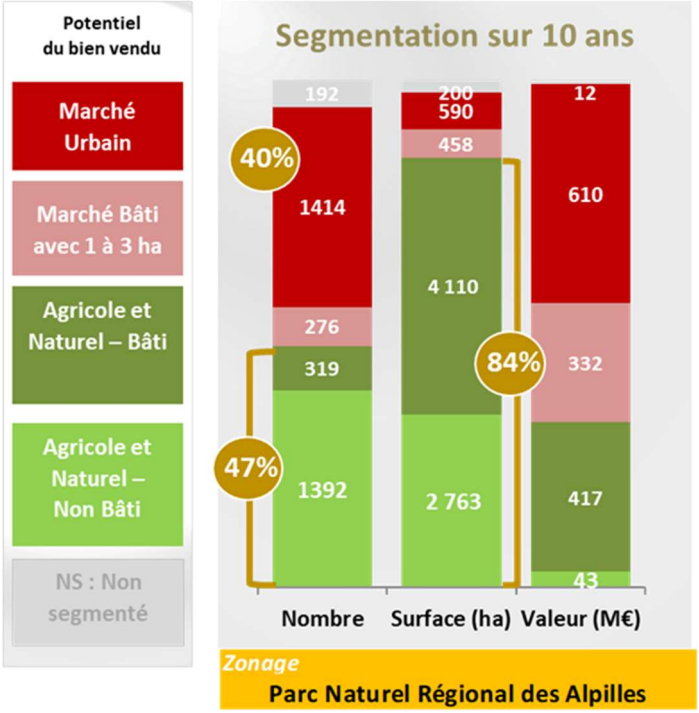


Depuis 10 ans, de 2012 à 2021, le marché a généré presque 3600 ventes, soit 360 par an en moyenne sur le territoire du PNR. Les cinq dernières années ont été les plus dynamiques et 2021 a connu un boom exceptionnel pour les Alpilles, tout comme dans toute la région. En surface, les variations annuelles sont toujours beaucoup plus erratiques, au gré de libération ou non de deux ou trois grandes propriétés agricoles ou forestières. Sur 10 ans ; ce sont 8122 ha qui ont changé de propriétaire. En valeur enfin, les volumes de marché n'ont cessé d'augmenter depuis 10 ans pour atteindre un chiffre record de 312 millions d'euros en 2021.

Cette croissance s'explique principalement par l'évolution des règles de notifications à la SAFER 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.

Un marché mixte entre agricole et urbain

On comprend donc qu'il est important de ne pas considérer le marché rural comme un tout uniforme. Celui-ci peut contenir des ventes très variées, notamment résidentielles ou de terrains à bâtir, il nous apparaît 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 aux caractéristiques urbaines.



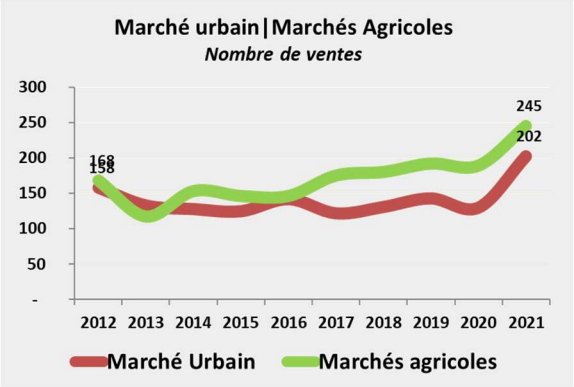
Le graphique de segmentation du marché ci-contre est très révélateur de l'environnement de marché. On perçoit ici qu'avec 47% de vente agricoles ou naturelles contre 40% pour les marchés urbains, on a la photo d'un marché mixte. Cette mixité se traduit par une interpénétration forte de l'urbain sur l'agricole et le premier peut souvent avoir une influence forte sur le second par des tentations spéculatives pour des changements ou détournements d'usage.

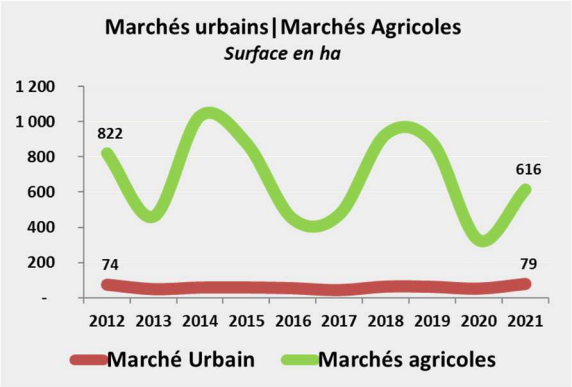
On est donc dans un marché concurrentiel assez prononcé entre usagers. Cette concurrence existe aussi on le verra plus loin, entre agriculteurs eux-mêmes pour des projets agricoles.

Comment est construite la segmentation du Marché foncier ? La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER. Cette analyse permet de déterminer **5 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 :

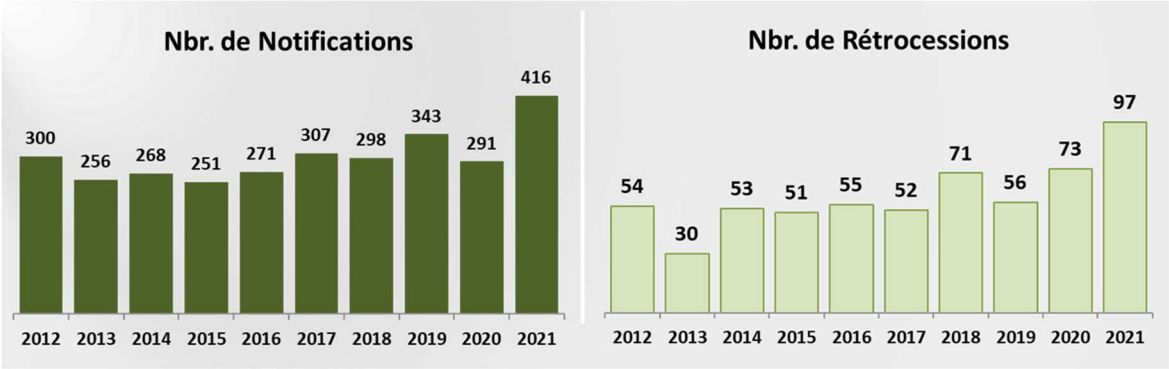
Potentiel du bien vendu	
Marché Urbain	• **Marché Urbain** : ici, on regroupe les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions et les espaces de loisirs. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui, au vu de leur prix, sont manifestement constructibles ou aménageables. 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	• **Marché Bâti avec 1 à 3 ha** : biens acquis par des non-agriculteurs, 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 terrain. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés, avec un usage agricole ou forestier, présent ou passé.
Agricole et Naturel – Bâti	• **Agricole et Naturel – Bâti :** une surface de plus de 3 ha liée à un bâti confère à ces ventes un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers mais aussi tout bâtiment acheté par un acteur agricole (agriculteur ou SAFER) quelle que soit la surface vendue.
Agricole et Naturel – Non Bâti	• **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 fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.
NS : Non segmenté	• ***Non segmenté*** : les informations au moment de la vente ne permettent pas de la classer dans un des 4 segments précédents. S'ajoute également à cette catégorie depuis 2016, toutes les ventes de lots de copropriétés bâties. Ce « Non segment » a par conséquent beaucoup gonflé en 5 ans. On ne le gardera pas dans les analyses qui suivent. Les totaux du marché seront donc « allégés ».

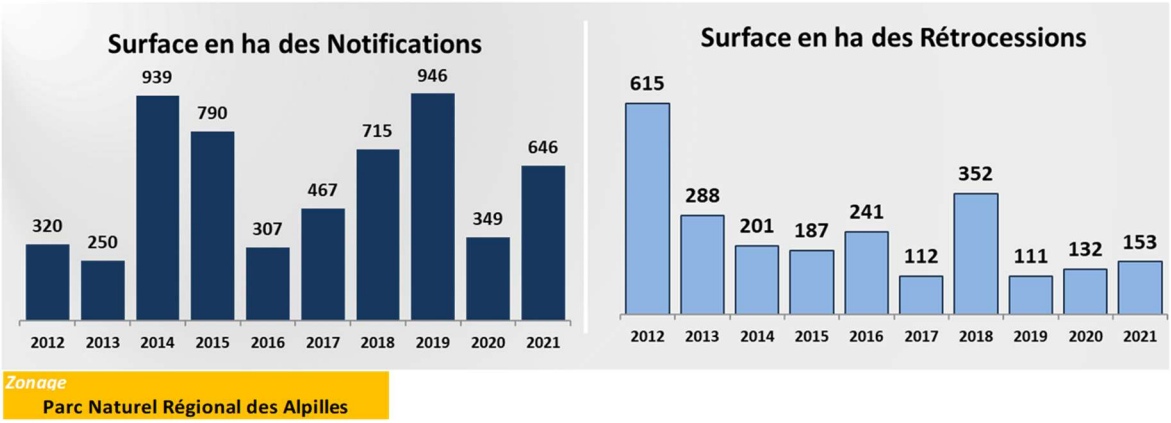
Une croissance et un boom de 2021 qui a profité à tous les secteurs





Sur les Alpilles, le marché agricole et naturel, malgré la loi sur les notifications élargies évoquée, a continué à faire jeu égal en nombre de transactions avec le marché urbain. On observe une croissance plus rapide de celui-ci par rapport à l'urbain. Ainsi, le boom de 2021 a clairement profité aux marchés agricoles comme aux marchés urbains. Cette dynamique concerne tout aussi les biens agricoles bâtis que ceux vendus non bâtis.

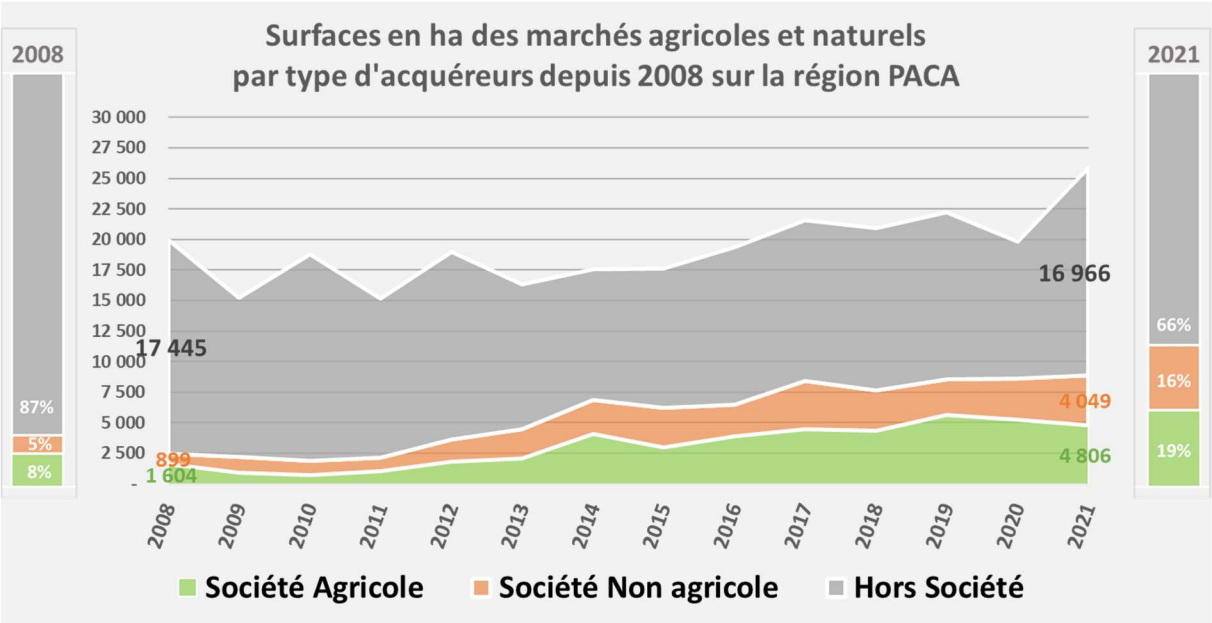




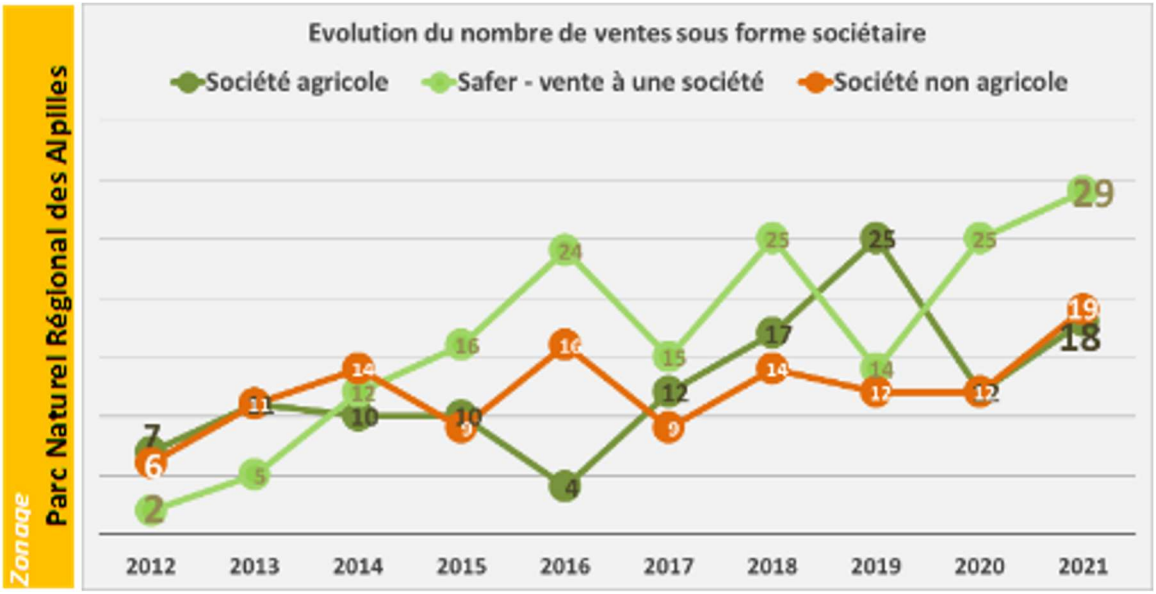
Cette dynamique agricole se confirme lorsqu'on observe les volumes du marché en séparant les notifications et les rétrocessions réalisées par la Safer. Les 4 dernières années présentent les meilleurs chiffres de rétrocessions pour la Safer qui a donc su accompagner la dynamique des marchés.

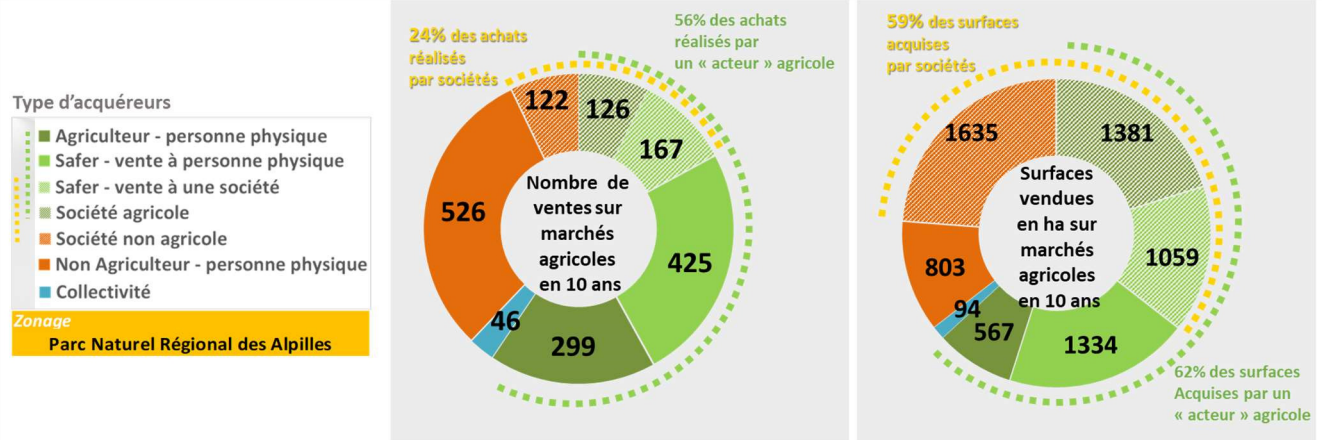
B. Les acteurs du marché : le poids des sociétés et le rôle de la Safer

Des acteurs agricoles qui se transforment : la place des formes sociétaires grandissante



Lors de la décennie 2010, on a observé des évolutions notables sur la typologie des acquéreurs se positionnant à l'achat sur des biens agricoles. C'est avec le graphique à l'échelle de la région que le phénomène est le plus visible. En qualifiant les acquéreurs en 3 catégories, on voit très bien qu'entre 2008 et 2021, les acquisitions sous forme sociétaire ont gagné beaucoup de terrain par rapport aux acquisitions sous d'autres formes (personne physique). Cette part est passée de 13% à 35 %. Ainsi, en 2008, 2503 ha de foncier agricole ou naturel étaient acquis en région par des sociétés, contre 8855 ha, 13 ans plus tard. Dans ce chiffrage régional, on voit que les sociétés de type agricole (GFA, SCEA, GAEC…) restent majoritaires avec 19% du total, mais les sociétés non agricoles ont connu la même envolée (16% en 2021). Ce phénomène sociétaire, amorcé en 2012, s'est très vite imposé et en 2014, on était proche de la répartition du marché actuel. Le monde agricole a donc fait sa mue en changeant de visage.





Marché sur 10 ans de 2012-2021

Sur les marchés agricoles, les Alpilles ont connu le même essor de ces acquisitions sous forme sociétaire. Ce phénomène croissant a démarré il y a dix ans et continue à transformer le paysage des acquéreurs de terrains agricoles. Cela reste minoritaire en nombre de ventes mais représente des volumes en surface conséquents.

Sur 10 ans, le nombre de vente pour le PNRA s'est fait dans 24% des cas au profit d'un acquéreur sous forme sociétaire. Ce chiffre est très nettement supérieur à la région qui atteint elle 13%. Dans ces formes sociétaires, on a trois classes qui nous permettent de connaître avec certitude la finalité agricole de la vente. Ainsi, 167 ventes à des sociétés se sont faites suite à une rétrocession de la Safer qui impose son cahier des charges agricole. 126 ventes se sont opérées pour des sociétés agricoles (SCEA, GFA…). Là encore la garantie est totale. Troisième cas, c'est celui des ventes sous d'autres formes sociétaires sans forme agricole (SCI, SARL, SA…). Là, on n'a pas de garantie absolue même si les acquéreurs de grands domaines agricoles de prestige n'ont pas d'intérêt majeur à tout transformer.

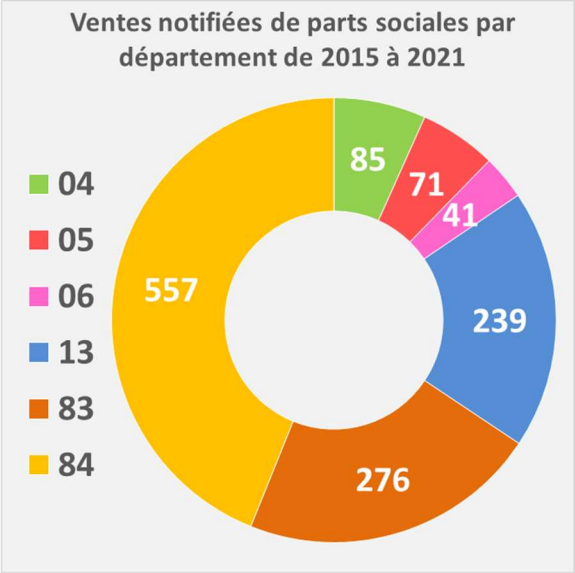
Ce qui est notable, c'est le poids en surface que représentent les acquisitions par des sociétés. Sur le PNRA, c'est 59% du total et c'est là encore très nettement supérieur au poids régional sur 10 ans (35%). On a un marché des grands domaines plus important ici et la gestion du patrimoine qu'ils représentent prend de plus en plus la forme d'une société.

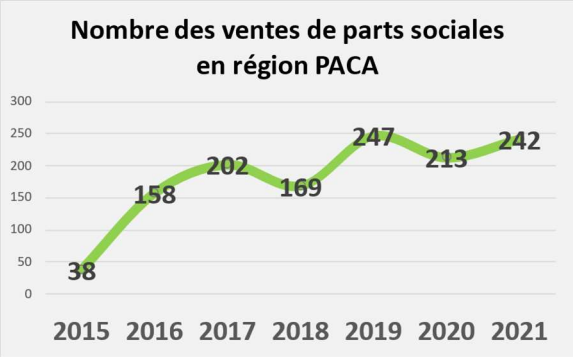
Les surfaces agricoles ou naturelles acquises par des sociétés agricoles (2440ha) sont supérieures à celles achetées par d'autres types de personnes morales (1635ha).

Sur l'ensemble du marché, tous acteurs confondus, on notera tout de même que les surfaces agricoles vendues à des acteurs agricoles s'élèvent à 62% du total, et que celui-ci est légèrement supérieur au taux régional. La garantie de continuité agricole au moment de la vente d'un bien est donc meilleure ici que sur la région.

S'il n'y a donc pas à s'alerter plus qu'ailleurs, cette mise en valeur des acquisitions nombreuses sous forme sociétaire nous permet d'éclairer sur un sujet connexe qui s'est accru depuis une dizaine d'année également : celui des ventes de parts sociales.

Des ventes de parts sociales qui compliquent la régulation des marchés





Avec 35% des surfaces vendues en région qui le sont par des sociétés, le foncier échappe donc progressivement aux personnes physiques. Ce phénomène pourrait être anodin, mais il est assez problématique au niveau national et régional. En effet, on observe de plus en plus de propriétés qui s'échangent par la vente de parts sociales (le foncier est alors dans les actifs de la société, mais n'est pas vendu en tant que tel puisque c'est la société qui fait l'objet d'un changement de propriétaire). Il s'agit souvent au final de ventes en famille avec 100% des parts vendues. Cependant, on voit croitre le nombre de ventes partielles avec 96 ou 97% des parts , empêchant ainsi à la SAFER d'intervenir pour réguler le marché.

Depuis le courant de l'année 2015, les sociétés doivent informer la SAFER de ces ventes de parts sociales, mais en cas de vente partielle, ça reste purement informatif. Pour reprendre pied et pour pouvoir peser sur le marché, en évitant de voir de nouveaux cas emblématiques se multiplier (exemple : la vente de 1600 ha de terres, à un conglomérat chinois, dans le Berry échappant à tout contrôle), une loi[1] a été votée fin 2021. Elle devrait permettre aux SAFER d'intervenir sur ces ventes partielles de parts sociales, mais les décrets d'application ne sont pas encore parus. A l'heure de l'élaboration de nombreux Programmes Alimentaires Territoriaux, la question de la maîtrise des terres pour un maximum d'autonomie alimentaire met au cœur la question de la maîtrise foncière. Ces nouvelles règles seront un moyen pour les agriculteurs et les collectivités de maintenir leurs options sur le devenir des terres.

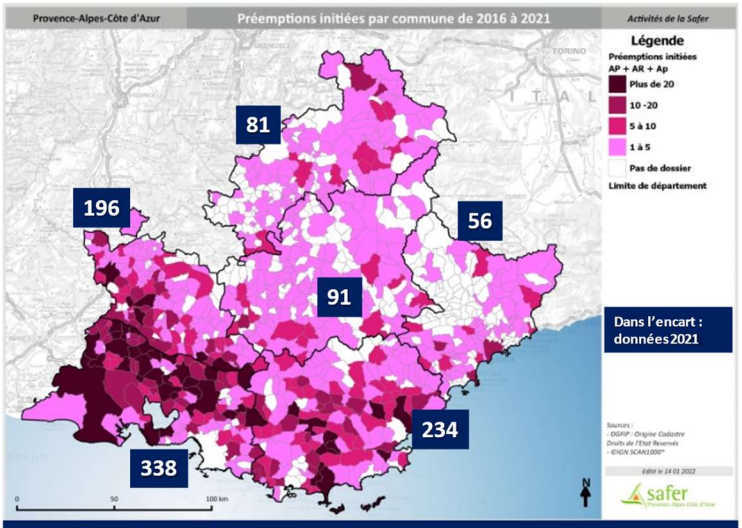
Pour l'heure, nous ne fournirons pas de chiffres à l'échelle du PNR, la base de données n'étant pas encore optimisée en ce sens.

[1] Il s'agit de la loi « Sempastous » déposé par le député du même nom

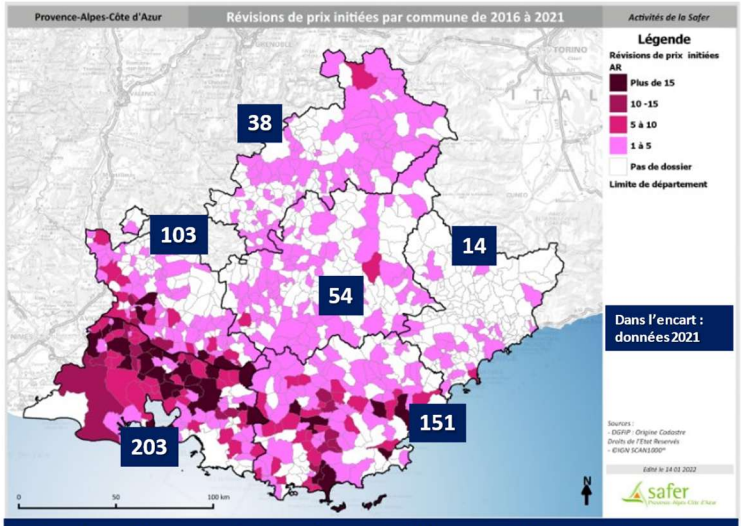
Le rôle grandissant de régulateur de la SAFER (analyse sur 6 ans)

Si la régulation du marché sociétaire sur les terres par la SAFER n'est pas encore totalement organisée, cette dernière dispose néamoins de moyens d'actions qui se sont renforcés au fil du temps depuis sa création dans les années 1960. En Provence-Alpes-Côte-d'Azur, comme dans toutes les régions en France, les SAFER sont très présentes sur leurs marchés agricoles par des acquisitions « à l'amiable ». Dans un contexte de marché très tendu, où les acteurs non agricoles sont nombreux à spéculer sur les terres, la notion d'amiable n'est pas toujours suffisante pour capter le foncier et la SAFER Paca peut alors faire usage de ses droits de préemption pour réguler le marché.

La SAFER Paca est ainsi la première de France en matière de régulation foncière avec trois départements (Bouches du Rhône, Var et Vaucluse) où le nombre de dossiers initiés pour des préemptions approchent 200, voire 300 par département en 2020.



996 préemptions initiées en PACA, en 2021

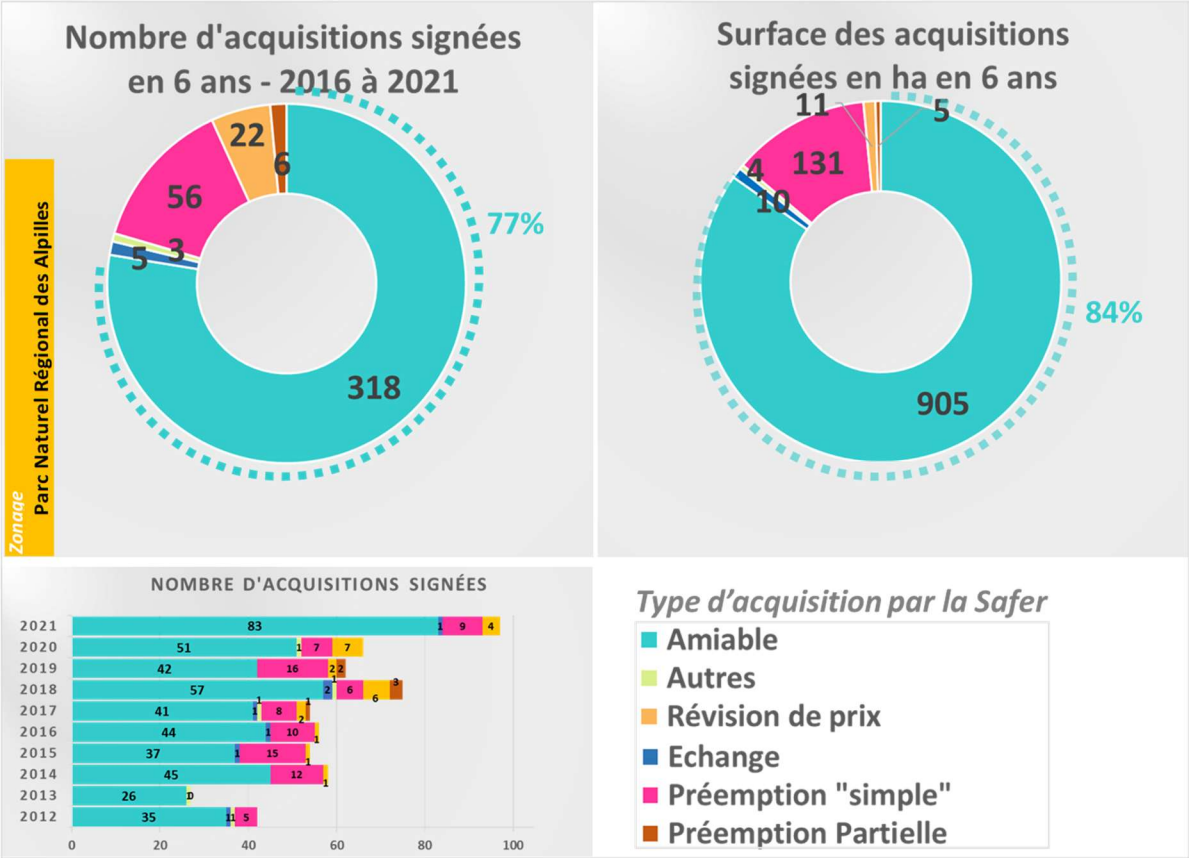


563 préemptions en révision de prix initiées en PACA, en 2021

Sur la région, l'année 2021 a donc vu un maximum historique avec 996 dossiers initiés pour des préemptions. Dans une année ultra-dynamique en activité où la SAFER a signé 1531 acquisitions (tous modes opératoires confondus), on voit que ce mode d'intervention est donc en plein essor. Attention cependant à ne pas croire que cela représente 65% des opérations… En effet, toutes les préemptions initiées ne sont pas nécessairement signées ! Et même de moins en moins en proportion, car ce sont les préemptions avec révision de prix, au nombre de 563 en 2020, qui sont de plus en plus activées pour réguler le marché. Contre-propositions de prix qui entraînent, dans la majorité des cas, un retrait du bien de la vente par le vendeur. La vente ne se fait pas et la référence de prix trop élevée au regard du marché n'est donc pas validée !

Aux préemptions « simples » et celles en contre-proposition de prix, s'ajoute la préemption partielle. C'est pourquoi, nous parlons ici de manière peut-être un peu abusive, des «droits de préemption de la SAFER ».
Cette troisième possibilité signifie que sur un bien à vocation agricole ou mixte, la SAFER a possibilité de demander à préempter une partie d'un bien vendu (seulement les terres par exemple). Dans les faits, le propriétaire peut alors demander à la SAFER qu'elle acquière la totalité du bien. Mais dans bien des cas, le dialogue peut s'établir et c'est donc un bon moyen pour envisager le

devenir des terrains. Dans une région où plus d'une vente de terrains agricoles et naturels sur deux contient des bâtiments, cette prérogative peut apporter des réponses à la captation des terres par des non agriculteurs.



Zoom sur les interventions de la SAFER sur le marché des Alpilles

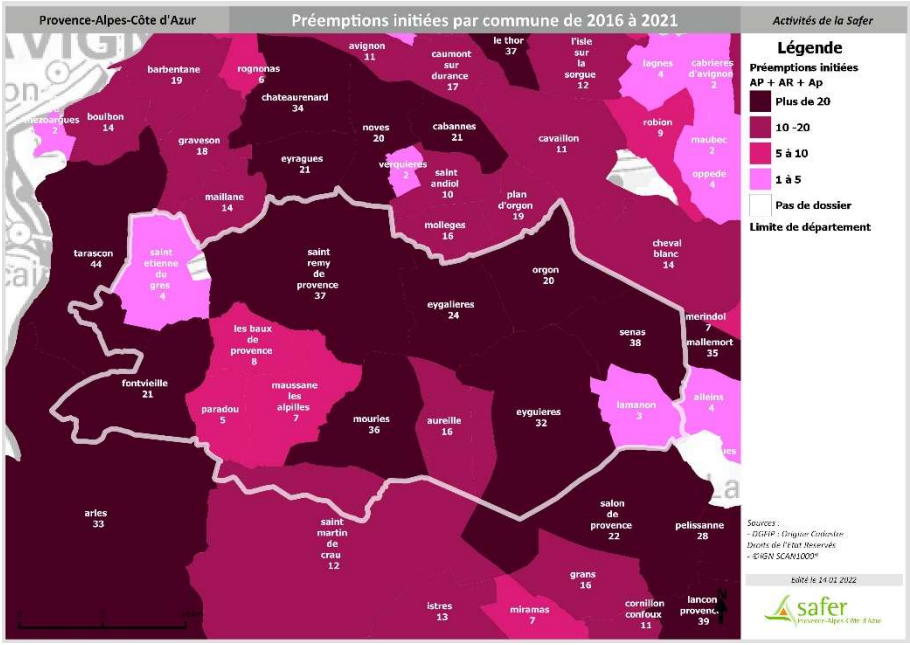
Depuis 6 ans (2016 – 2021), dans le PNRA, la SAFER a su être présente sur 410 opérations d'acquisitions signées. Pour 318 d'entre elles, le mode opératoire s'est déroulé « à l'amiable ». Les autres sont réparties dans cinq modes différents avec 56 préemptions simples, 22 révisions de prix acceptées, mais encore 6 préemptions partielles acceptées. Ici, on chiffre les dossiers signés, c'est-à-dire ceux pour lesquels la SAFER a pu devenir propriétaire en vue d'une ou plusieurs rétrocessions à venir. Ainsi, sans surprise, les dossiers signés suite à une révision de prix ou une prémption partielle sont rares, car majoritairement retirés de la vente.

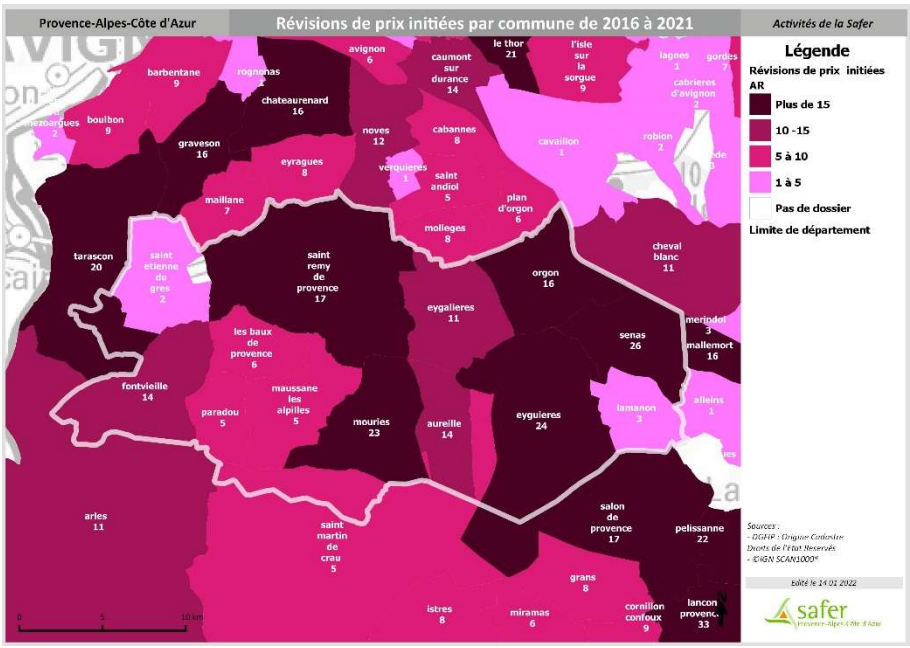
Sur ces constats, pour bien mesurer le rôle de régulation des marchés, nous vous proposons maintenant d'observer les dossiers de préemptions initiées (et pas forcément signés) depuis 6 ans.

On observe donc que la SAFER a initié 251 préemptions depuis 6 ans sur les 14 communes du cœur de Parc et sur les 2 communes portes. Le différentiel avec les préemptions signées est grand et on mesure donc là le travail de régulation invisible avec ses actions qui aboutissent à un retrait de vente ou éventuellement à une reprise à l'amiable pour mieux peser sur le marché.

Sur l'ensemble des préemptions initiées sur le PNRA, on compte 161 révisions de prix. Rapportés aux 22 acceptées, même si certains dossiers sont encore en attente de réponse, là aussi la différence par les retraits de vente est notable.

La connaissance du prix des terres est donc essentielle pour réguler le marché.





La connaissance du prix des terres grâce au Géomarchés

Intervenir sur un marché foncier, prospecter pour mouvementer 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 appuierons 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

Provence Alpes Côte d'Azur. Ces territoires s'affranchissent des limites communales.

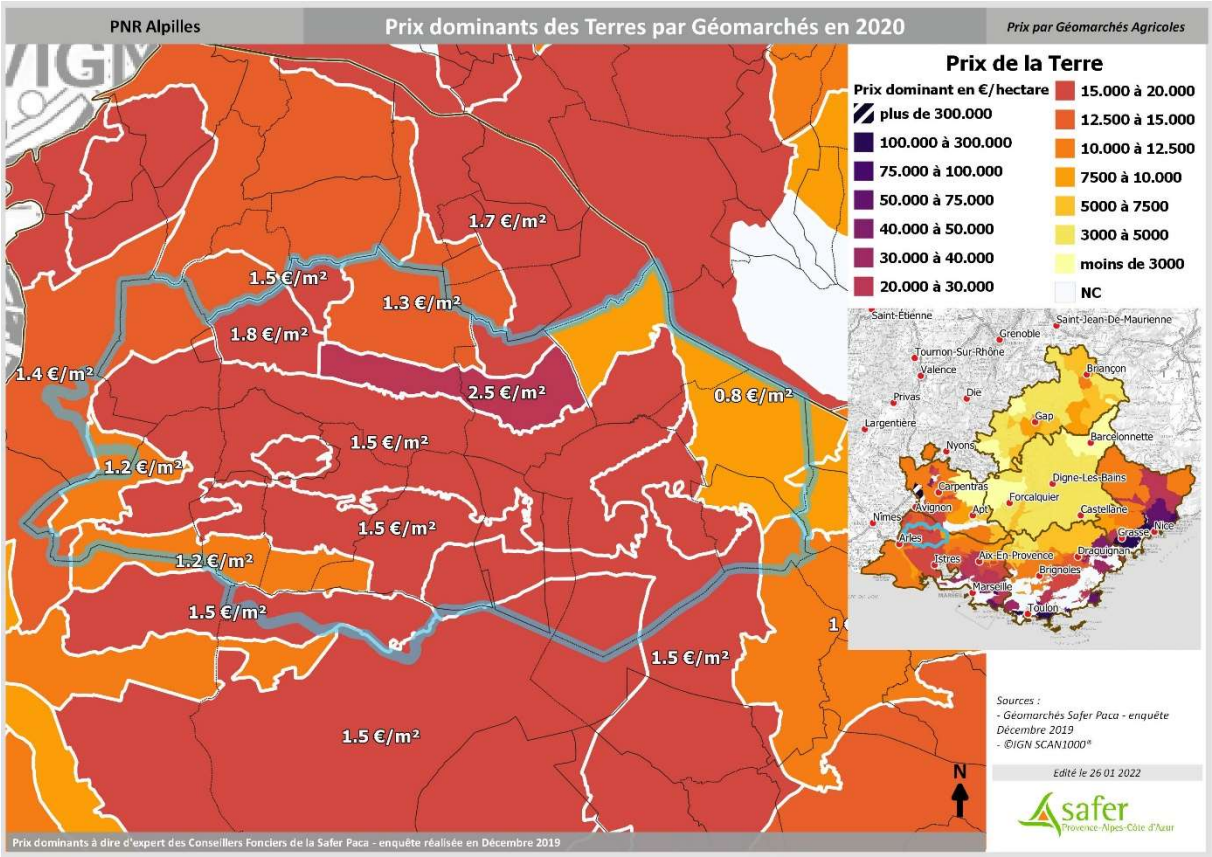
Chaque GéoMarché dispose d'un prix défini à dire d'expert foncier, par cultures principales.

Le PNRA est concerné par tout ou partie de 15 GéoMarchés fonciers différents. La dernière enquête menée auprès du conseiller foncier en 2020, sur les niveaux de prix observés, reste encore d'actualité. Elle fera l'objet d'une nouvelle enquête en 2022 pour faire les mises à jours nécessaires sur les prix de chaque filière de production.

Nous vous proposons donc, pour mémoire, dans ce rapport de vous rééditer une carte des prix dominants de la terre pour chacun de ces marchés agricoles des Alpilles.

Vous pouvez également trouver ce référentiel du prix des terres mis à disposition du grand public sur le site de la Safer-Paca dans la rubrique *Safer Paca/des leviers pour agir/Cartographier*, ou directement à l'adresse suivante :

https://geo-paca.vigifoncier.fr/geo_marche/index.html



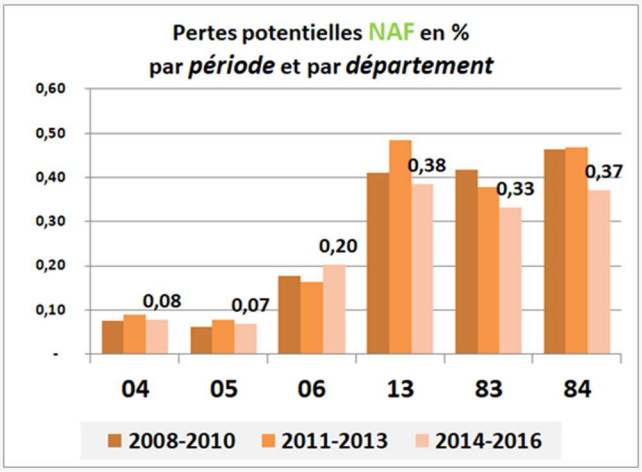
4. Marché foncier et Consommation masquée par l'IPPENAF

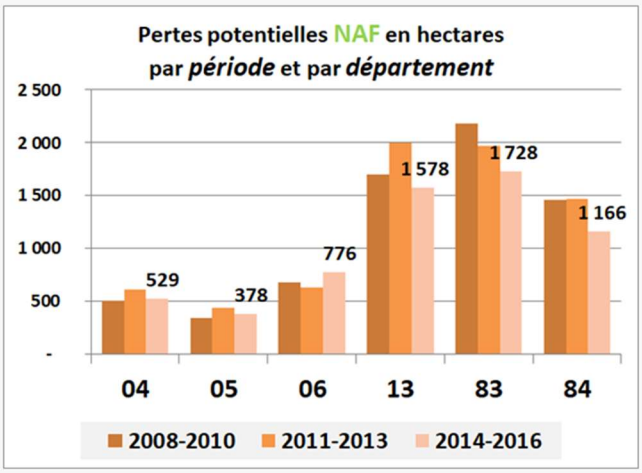
Définitions de l'Indice

L'IPPENAF (Indice des Pertes Potentielles des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) caractérise les pertes que pourraient subir les espaces Naturels et Agricoles à travers le marché foncier connu de la SAFER PACA chaque année. S'il se veut un indicateur prédictif à travers des projets de ventes exprimés, il est un bon thermomètre pour mesurer la pression sur ces espaces. Comparé sur différentes périodes, il permet de voir comment évolue les tendances des emprises de «l'urbain» sur la campagne.

$$\text{IPPENAF} = \frac{\text{Perte Potentielle Espaces NAF en ha}}{\text{Total Espaces NAF en ha}} \times 100$$

Chiffres par départements
3 périodes





Si le marché agricole a besoin d'être régulé, c'est que les velléités en tous genres sur les terrains à la vente peuvent venir le perturber par d'autres types d'installations à consonante plus urbaine. Que ce soit dans un cadre légal, au sein d'un zonage de PLU prévu à cet effet (U, AU), ou de manière contournée, la consommation d'espace agricole ou naturel est un phénomène rémanent. L'analyse du marché foncier nous permet de percevoir, par anticipation, ce que l'on appellera « la Consommation masquée ». Celle-ci s'appuie sur la segmentation du marché, largement commentée dans le chapitre précédent sur les dynamiques foncières. En décomposant le marché urbain en sous-segments, on fait ressortir des volumes de marché de terrains à des fins de loisirs ou en transition pour de l'urbanisation. Cette segmentation détaillée se base sur des critères de prix et de surfaces. Recoupée avec une Occupation des Sols, elle permet de détecter les espaces agricoles ou naturels qui, suite à une transaction, vont fort probablement changer de destination ou d'usage.

Cette Consommation masquée est évaluée ici à travers un indicateur de pression foncière nommé l'IPPENAF (Indice des Pertes Potentielles des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). On reprendra les résultats d'une étude rendue aux 8 PNR de la région en 2019 avec une fiche régionale et une fiche par PNR. En attendant une future Ocsol régionale à grande échelle, nous exploitons donc ces résultats basés sur l'Ocsol 2014 et sur une période de marché un peu ancienne entre 2014 et 2016.

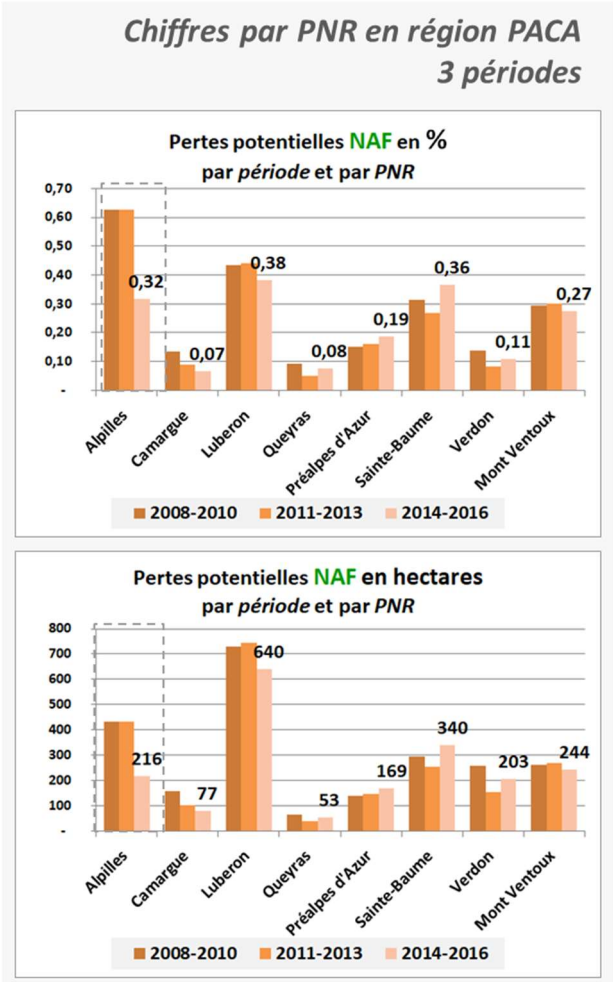
Sur ces 3 années, on avait mesuré un IPPENAF régional s'élevant à 0,21%, soit 6150 ha de pertes potentielles par le marché notifié. C'est le département des Bouches du Rhône qui voyait ses espaces les plus rognés avec un taux à 0,38%, signifiant 1578 ha de pertes agricoles ou naturelles.

Ce taux sur les deux périodes précédentes était sensiblement au même niveau, laissant augurer des pertes répétées assez conséquentes.

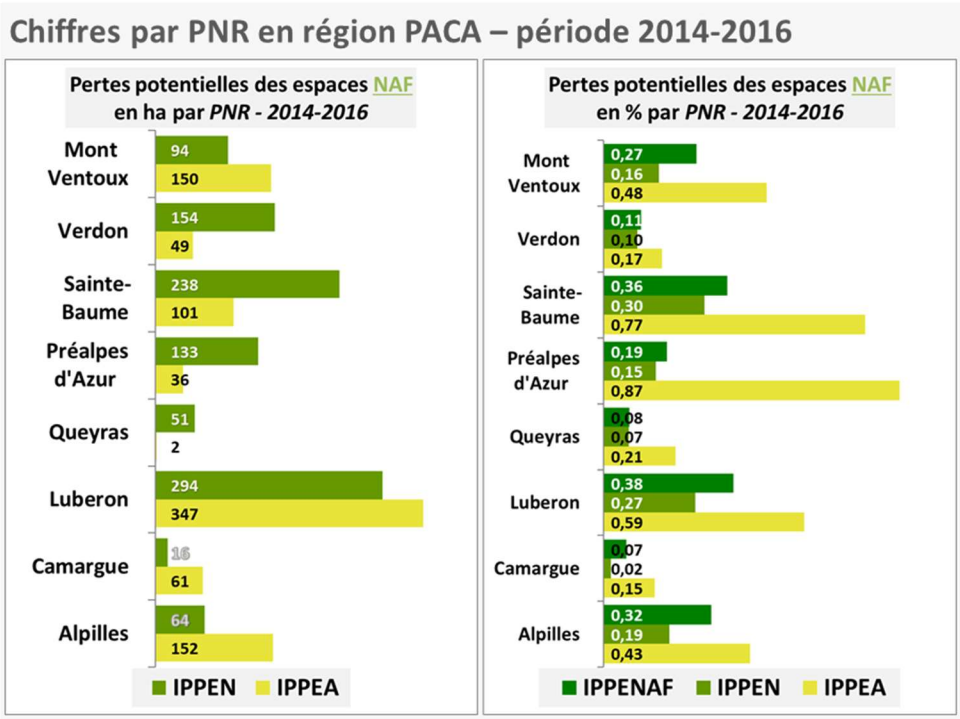
Les Alpilles un territoire périurbain sous pression

A l'échelle des 8 PNR de la région PACA, on avait mesuré un IPPENAF global à 0,20%. Mais là aussi, comme le différentiel entre départements, les écarts sont très grands d'un Parc à l'autre.

Ainsi, pour ce qui nous concerne ici, le PNR des Alpilles qui présentait un chiffre très fort de 0,60% sur les deux premières périodes, revenait à un taux plus raisonnable de 0,32% sur la période 2014-2016. Cela le situe malgré tout sur le podium des PNR consommateurs d'espaces agricoles derrière le Luberon et la Sainte-Baume. En matière de perte potentielle, cela ramène la perte à 216 ha sur 2014-2016, alors que les deux périodes précédentes avaient dépassé les 400 ha. On perçoit bien dans ces chiffres importants, que la structure du marché foncier décrite comme mixte, avec une forte masse des transactions urbaines, a une incidence forte sur le calcul de l'IPPENAF.



Le PNR des Alpilles perd avant tout des surfaces agricoles



L'IPPENAF qui s'appuie sur l'Occupation des Sols peut se décliner en deux sous-indicateurs nommé IPPEN (Indice des pertes potentielles des Espaces Naturels) et IPPEA (Indice des pertes potentielles des Espaces Agricoles).

Dans tous les cas, sur les territoires de PNR, on voit que sur la période 2014-2016, l'IPPEA est toujours supérieur à l'IPPEN. Cela signifie donc que l'effort supporté par les espaces agricoles, en matière de consommation des espaces et de consommation

masquée, est plus important pour les espaces agricoles que pour les espaces naturels.

Cela s'explique dans la région par la faible occupation réelle agricole par rapport aux espaces naturels. Rapporté en superficie réelle consommée, on voyait sur la région des superficies nettes naturelles plus importantes que les espaces agricoles (3800ha de naturel contre 2300ha d'agricole sur 3 ans).

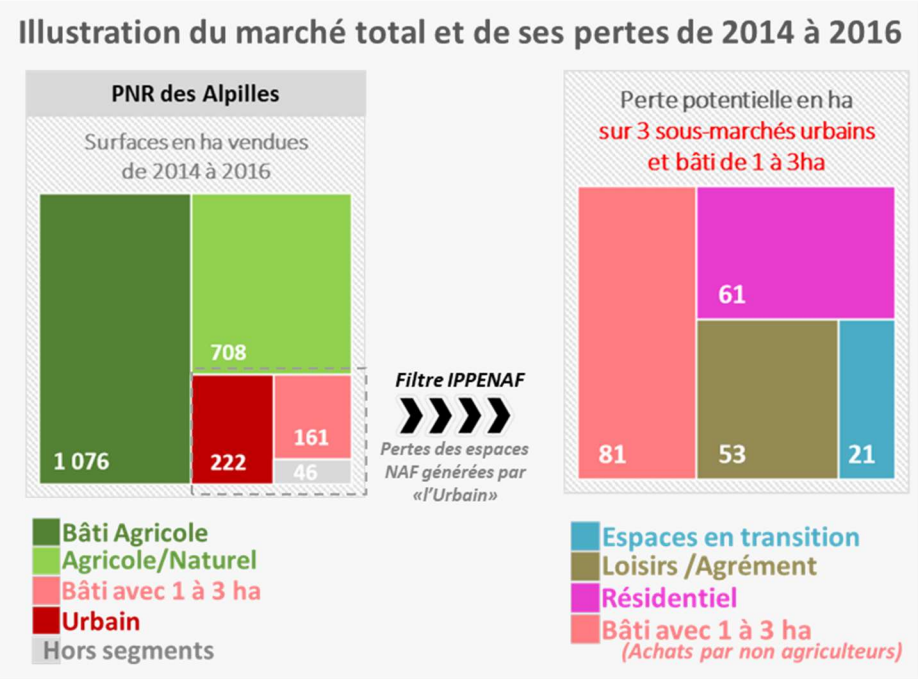
Mais, sur le territoire des Alpilles, l'effort de l'agricole est encore amplifié, car les superficies agricoles sur 3 ans, avec 152 ha de perte dépassaient largement les 64 ha d'espaces naturels.

Détails des pertes potentielles par typologie d'espace

Dernier éléments concernants cet indicateur de l'IPPENAF, nous avons détaillé par sous-segments les types de pertes potentielles.

Ainsi, sur un marché global de 2213 ha entre 2014 et 2016, 429 ha ont un segment qui peut rentrer dans le calcul de l'IPPENAF. Une fois passé dans le filtre par le croisement avec l'Occupation des Sols agricole ou naturelle, il nous reste au final 216 ha d'espace concerné. Dans ces espaces, on distingue les éléments résidentiels déjà bâtis, de transactions sans bâti. On peut imaginer un gradient de perte finale, en considérant le segment. Ainsi sur des ventes bâties de 1 à 3ha à des non-agriculteurs ou sur le segment résidentiel (respectivement 81 ha et 61 ha), le terrain agricole ou naturel étant déjà bâti, il se peut que rien ne bouge. Néanmoins, l'expérience nous montre qu'en général, un rachat de maison ou de petite propriété rurale s'accompagne souvent d'agrandissement du bâti existant par des constructions de nouvelles dépendances, parking, piscine… venant grignoter un peu plus un espace déjà entamé.

Le gradient de perte sera plus fort sur les espaces non bâtis. Pour les 53 ha de terrains de loisirs, le prix d'achats du terrain nous indique que ce n'est assurément pas une activité agricole qui va être lancée. Ainsi il est très probable que le terrain change d'usage – de manière légale ou non – vers une occupation de loisirs ou autres (Caravaning, dépôt de matériaux ou stockage de matériel, construction de dépendances…). Sur les 21 ha d'espaces en transition, le gradient est à son maximum, car tous les voyants d'information nous indiquent que le terrain a changé de destination pour être bâti ou artificialisé.



2 exemples retenus pour illustrer la consommation

Pour illustrer cet indicateur, nous vous proposons deux exemples en image qui avaient été publiés dans la fiche IPPENAF du PNR des Alpilles

Exemple de 2 ventes contiguës sur Eygalières pour une urbanisation diffuse !

2015 : 2 parcelles en zone NB du POS vendues pour constructions de logements sur des emprises agricoles et naturelles

En Mars et Juillet 2015, ces deux parcelles contiguës d'environ 4500² chacune sur Eygalières, appartenant à des propriétaires différents, ont été vendues à deux personnes différentes qui ont pu faire construire leur habitation. Ce type d'urbanisation diffuse sur des emprises agricoles et naturelles semble s'être accélérée sur la commune par des ventes plus nombreuses de terrains en zone NB entre 2014 et 2016. La caducité imposée des POS par la loi, a certainement motivé les derniers propriétaires encore hésitants, à libérer, par la vente, ces terrains constructibles loin du village avant la disparition annoncée des zones NB.

Ce schéma s'est répété dans plusieurs communes du PNR et les chiffres d'urbanisation diffuse pourrait donc faiblir sur la prochaine période de 2017 à 2019.

Paradou : ventes et constructions d'une résidence senior, et d'un lotissement

2014—2015 : Ventes de plusieurs terrains constructibles sur Paradou

Autre illustration des pertes sur des espaces en transition, on a repéré 5 notifications, en 2015, sur des parcelles de 1300m² chacune. On constate ici, que cette vente à la découpe par un lotisseur, a bien atteint son objectif, avec un ensemble bâti. A l'ouest de ces 5 lots, on voit que d'autres parcelles ont fait l'objet d'une vente et d'une construction, mais la Safer n'a pas été notifiée, ce, probablement en raison du seuil de superficie d'information des ventes en zone AU. L'IPPENAF aurait donc pu se gonfler de ces parcelles si l'information était obligatoire. On a donc ici un cas ou l'indicateur est minimisé par rapport à la réalité.

Sur la parcelle repérée plus au Nord, on note qu'en 2014 le terrain de 1,8déjà bâti (avec un cabanon?) a été vendu et a fait l'objet de l'édification d'un ensemble résidentiel pour Seniors. Cette vente «à perte d'espace agricole » n'était pas classée comme «transition», mais comme «résidentiel».

5. Des terres à reconquérir : un potentiel détecté ou repérable

Au-delà des aléas économiques des exploitations liés aux périodes fastes et aux crises de certaines filières, le contexte concurrentiel de l'urbain sur l'agricole depuis plusieurs décennies a favorisé un abandon des terres créant par endroit des situations d'enfrichement ou de reboisement assez massif. Ce délaissement est souvent lié à des attentes spéculatives basées sur l'espoir « de passer constructible ».

Que ce soit spéculatif ou économique, face à des terres qui ont été rognées progressivement, la rareté du foncier agricole à disposition pose de plus en plus la question de la reconquête. Celle-ci vient de la part d'agriculteurs ou de porteurs de projets agricoles, mais aussi de la part des collectivités. Ces acteurs ont des motivations nombreuses, entre projets professionnels pour certains, souveraineté alimentaire pour d'autres, défense contre l'incendie…

L'enjeu actuellement est donc de repérer ces terrains abandonnés. Pour ce faire, une étude expérimentale commandée par le Ministère de

l'agriculture en 2020 a permis de traiter cette question et d'en tirer des conclusions sur la méthode et des indicateurs.

Ainsi, la conclusion finale avait été de dire que « rien ne vaut un repérage de terrain ». Pour autant, nous avions pu différencier deux types de repérage par des bases de données. Ce sont des chiffres inspirés de cette méthode de détection que nous vous proposons ici :

Deux approches ont été proposées pour tenter de couvrir le spectre complet des terres délaissées :

- ***Les terres agricolables*** : les terres ont été délaissées depuis longtemps et se sont boisées peu à peu.

Concrètement, la méthode retenue vise à coupler l'occupation forestière de l'Occupation des Sols (2014 pour le moment sur un traitement régional) avec les natures cadastrales agricoles de parcelles cultivables (terres, prés, vignes, vergers). Quand ces parcelles agricoles ressortent en forêt, alors on détecte que l'abandon a eu lieu depuis longtemps. Ce sont donc des terres boisées à potentiel de reconquête, ou « Terres agricolables ».

Bien entendu, avec un document d'occupation des sols à grande échelle, la mesure s'affinerait. Mais on a d'ores et déjà un bon ordre de grandeur.

- **La friche agricole** : La terre est aujourd'hui encore « fraichement » abandonnée et sa reconquête d'un point de vue technique serait plus aisée.

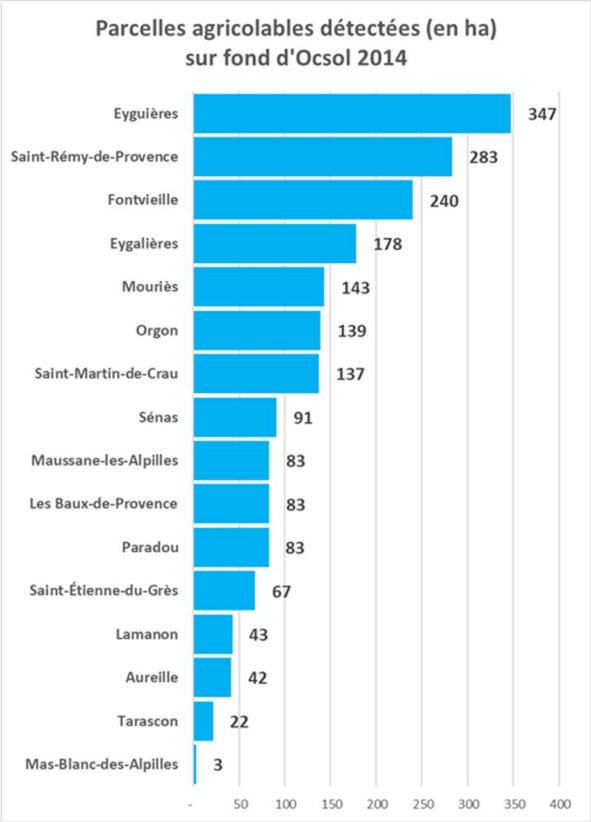
Depuis des décennies, tous les acteurs mobilisés sur la détection automatique des friches se « cassent les dents » sur l'exercice. La friche peut-avoir des aspects très variées par son stade d'avancement (herbacées, buissonnantes à arbustives, arborées) et sujette à interprétation.

Dans l'étude expérimentale précitée, les limites de l'exercice ont aussi été approchées, et si on peut donner un potentiel à l'échelle de grand territoire grâce à une méthode d'entonnoir recroisant différentes bases de données en évacuant tout ce dont est certains de n'être pas une friche, on n'arrive pas à être assez précis à une échelle parcellaire. D'où cette préconisation de s'en remettre avant tout au relevé de terrains. Pour ce faire, la Safer valorise un outil nommé « OpenFricheMap ». celui-ci est une application qui permet librement aux utilisateurs de signaler un terrain en friche et d'en donner son descriptif, voire de la prendre en photo.

Derrière cette application sur smartphone ou tablette et PC, on a donc une base qui se remplit progressivement. On peut aussi au grès des études menées par différents partenaires, charger le résultat de leur enquête. La qualité de cet outil est donc de faire remonter des informations vérifiées sur le terrain, son défaut est de ne point être exhaustif.

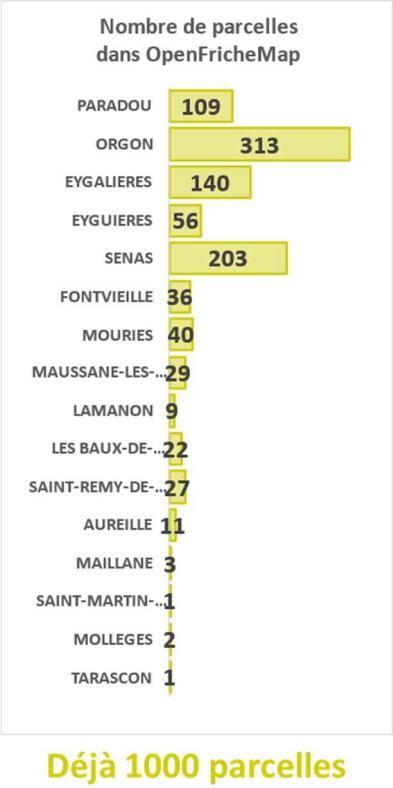
On s'appuiera néanmoins sur les parcelles actuellement remontées dans ce système pour chiffrer l'enfrichement connu à ce jour.

1982 ha de terres agricolables



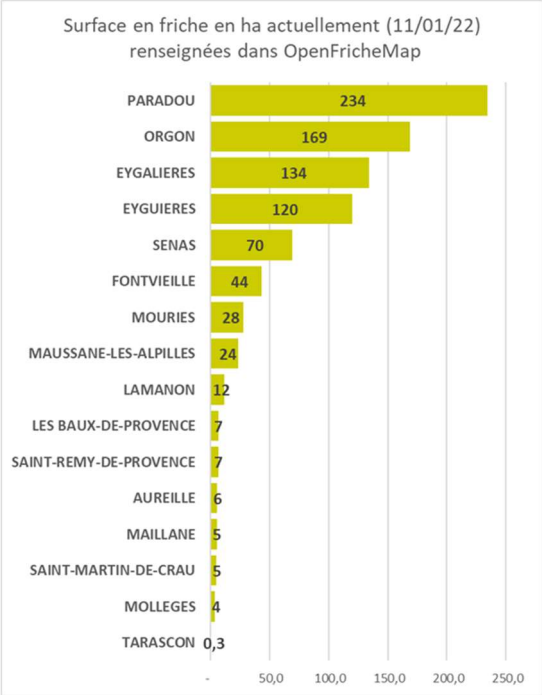
Sur le PNRA, la détection par le croisement du cadastre et de l'Ocsol nous permet de détecter 1982 ha de terres boisées à potentiel de reconquête. Comme toujours, les chiffres sont extrêmement variables d'une commune à l'autre et nous avons donc établi une liste des surfaces concernées dans l'emprise du PNR pour chaque commune. Ainsi, c'est la commune d'Eyguières qui présentent le plus gros potentiel de reconquête avec 347 ha, suivi par Saint-Rémy et Fontvieille.

1000 parcelles de friches déjà recensées dans OpenFricheMap



Le repérage des friches détectées actuellement dans l'application OpenFricheMap fait déjà état de plus de 1000 parcelles recensées sur l'emprise du PNRA. Les parcelles totalisent 867 ha qui sont probablement un peu sur évaluées en raison de parcelles qui peuvent n'être que partiellement enfrichées.

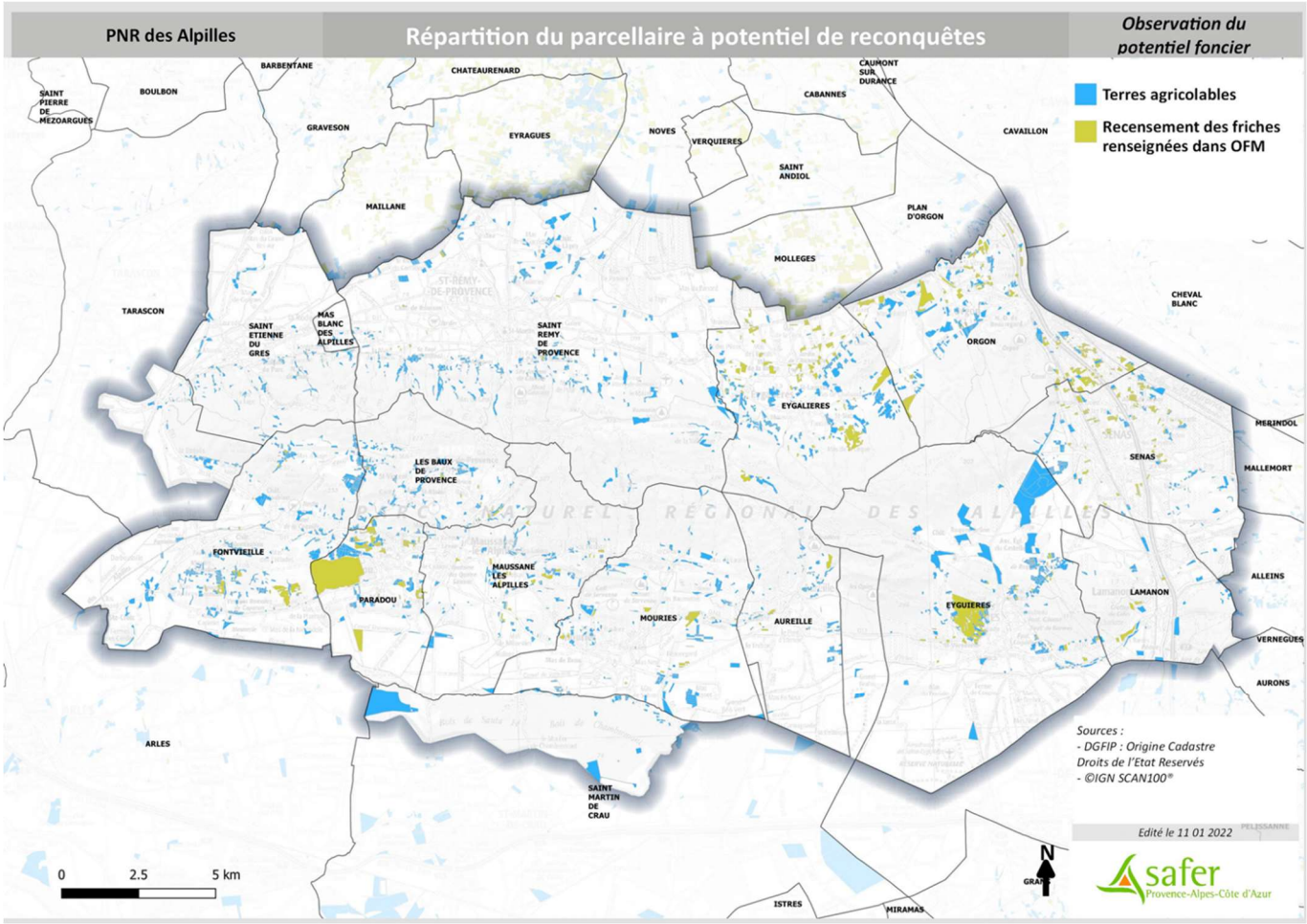
Selon la structure foncière des communes mais aussi les enquêtes déjà remontées par des diagnostics, le recensement est très disparate d'une commune à l'autre.



867 ha de parcelles totalement ou partiellement en friches – Recensement non exhaustif

A ce jour, c'est la commune du Paradou qui totalise le plus de surfaces, suivi d'Orgon, Eygalières et Eyguières. Ces quatre communes totalisent plus de 100 ha. En regardant le nombre de parcelles, on voit que ce sont Orgon et Sénas, avec plus de 200 parcelles chacune qui ont la situation de morcellement des friches la plus complexe.

Ces recensements peuvent facilement être abondés, complétés et actualisés pour tendre vers une donnée plus exhaustive. Cela passera nécessairement par des compléments de relevés de terrains à envisager, si l'on devait davantage accentuer le travail d'animation foncière



6. Des candidats nombreux à la reprise de terres

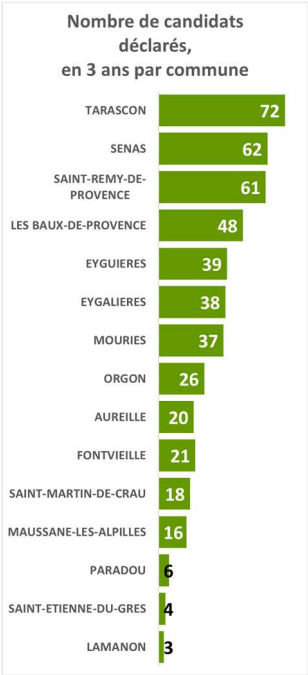
Dernier indicateur à valoriser dans ce travail, c'est celui du nombre de candidats positionnés sur les dossiers de ventes que proposent la Safer sur le territoire du PNRA

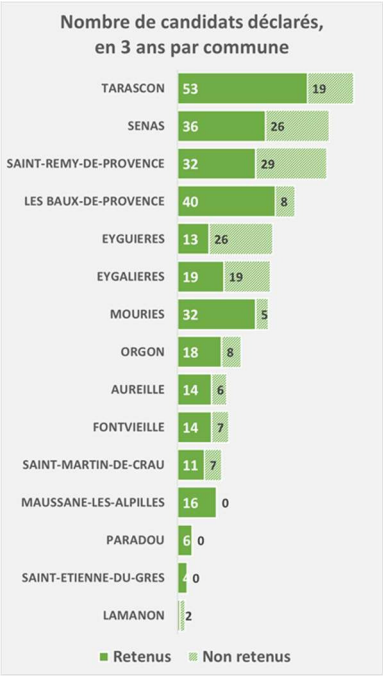
Face à une raréfaction du foncier agricole lié à des emprises continues pour l'extension urbaine, amplifié par des phénomènes d'abandon, on constate au quotidien que l'on rencontre des difficultés à satisfaire toutes les demandes reçues, la demande étant manifestement supérieure à l'offre.

Pour la première fois dans un travail d'étude, nous vous proposons d'observer le nombre de candidats avec des projets agricoles qui se sont positionnés en allant jusqu'au bout de la démarche pour acquérir des terres avec la Safer. *Cette démarche résumée, vise à se positionner dans les délais légaux suite à un appel à candidature lancée par la Safer quand elle a du foncier disponible. Un dossier plus complet est rempli pour expliquer son projet (agrandissement, installation, filière) et pour signer ensuite un protocole de garantie financière. Cette candidature est ensuite arbitrée par un comité technique départemental (et entérinée par le Conseil d'administration).*

Le travail réalisé par nos soins a donc été de reconstituer une base sur l'ensemble des communes du PNRA pour rendre les dossiers comparables (en matière de nature des projets notamment). Ce travail se concentre sur la période 2018-2020, soit une durée de 3 ans.

Etant donnée la structure de la base, nous ne sommes pas encore en mesure d'en faire une base localisée à la parcelle, ainsi, pour les communes de Tarascon et Saint-Martin de Crau, l'option choisie a été de faire un état des lieux sur l'intégralité de leur territoire communal.

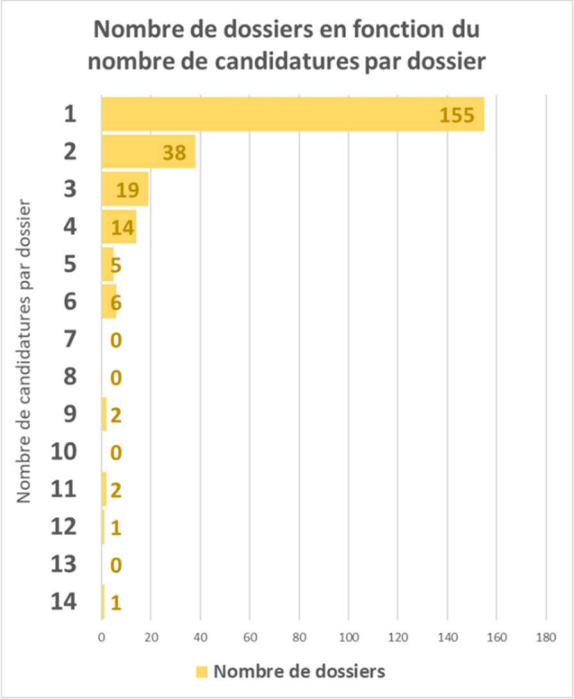


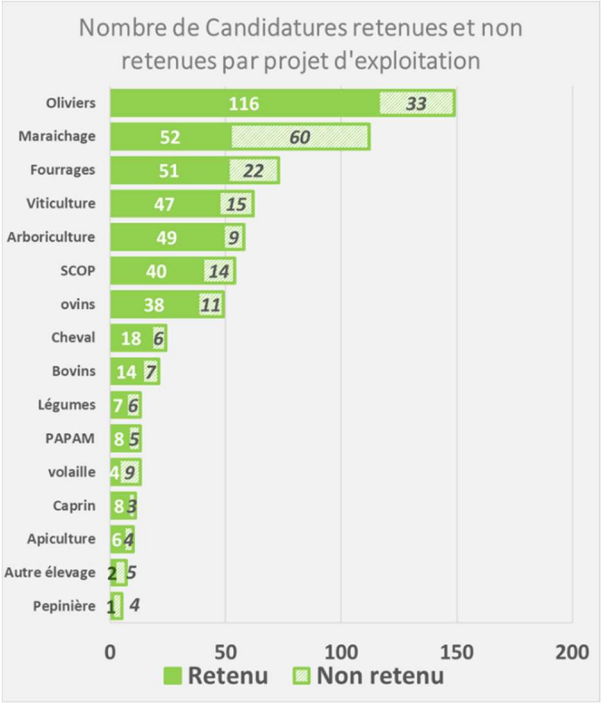


On opèrera une distinction entre les candidats retenus et ceux non retenus. De même, on a distingué les projets en fonction de leur motivation. Ainsi, un candidat à de la polyculture (ex : vignes + oliviers) pourra sur une même commune faire doublon.

Les résultats de l'enquête détaillée ci-après portent donc sur 234 acquisitions de propriétés par la Safer en 3 ans, propriétés qui ont vu se concrétiser 471 candidatures par des porteurs de projets agricoles.

Des concurrences à arbitrer par dossier





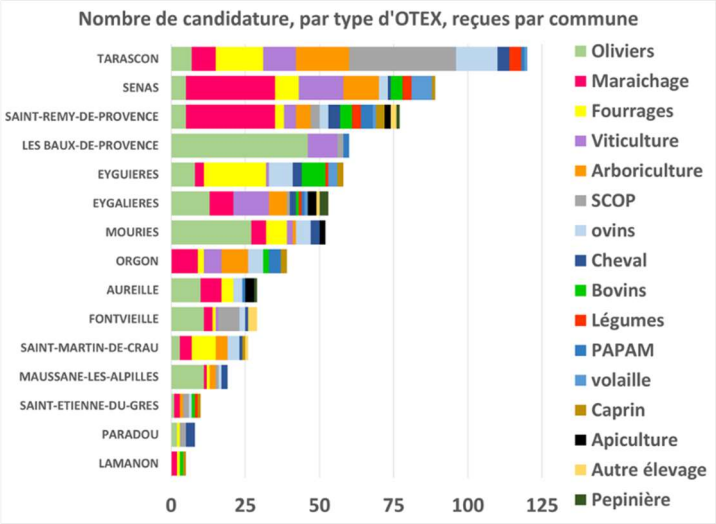
Si le nombre de dossiers présentant un seul candidat est nettement majoritaire, on voit que l'arbitrage est nécessaire bien souvent entre deux, trois ou quatre candidats, voire beaucoup plus, puisqu'on est arrivé à avoir 14 candidats sur un dossier.

Selon les dossiers, les candidatures peuvent porter sur la totalité ou sur une partie seulement de la propriété vendue.

La commune qui a vu le plus de candidats sur des dossiers est Tarascon, suivi de Sénas, Saint-Rémy et les Baux. Sur la plupart des communes, toutes les candidatures n'ont pas pu être retenues.

Le volume de candidat enregistré est à corréler avec l'offre foncière dont dispose la Safer, qui elle-même est liée à l'activité du marché foncier agricole du territoire communal. Il y a nécessairement des effets de taille à considérer. Le « terrain de jeu » présent sur la commune de Tarascon est beaucoup plus étendu que celui de Lamanon.

Oléiculture, maraichage et fourrages en trio de tête des demandes.

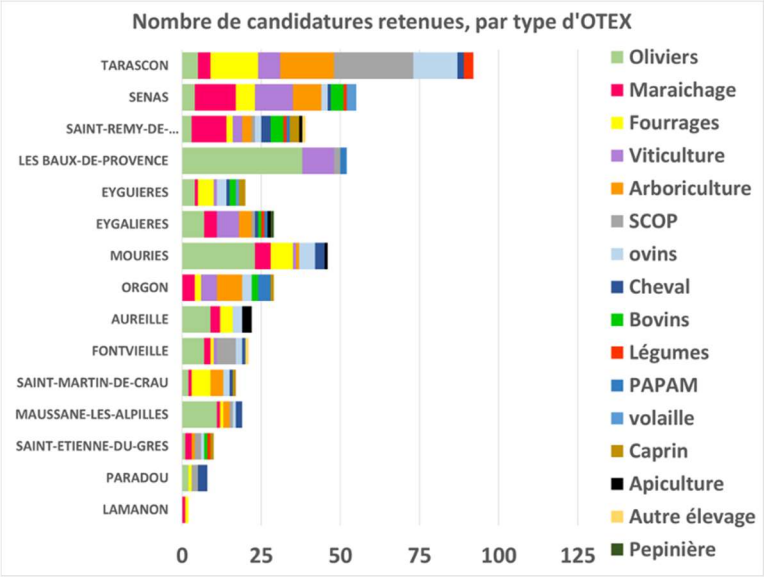


En comptabilisant les candidatures reçues sur les dossiers Safer, on fait le constat que la demande principale concerne des projets avec de l'oléiculture pour 149 personnes. Le deuxième pourvoyeur de demande est le maraichage avec 112 demandeurs dont 60 n'ont pas pu être retenus. Les projets avec production de fourrages sont au troisième rang avec 73 demandeurs. Suivent ensuite la viticulture, l'arboriculture, l'installation en SCOP (Surfaces en céréales et Oléo

protéagineux), des projets ovins. Voilà pour les 7 productions les plus plébiscitées avec une cinquantaine ou plus de demandes.

D'autre productions moins demandées constituent la suite de ce classement à 16 classes.

Nous vous proposons pour finir un graphique couplant l'information par commune et par nature des candidatures demandées. On n'en tirera pas de conclusion particulière, si ce n'est vous informer, et de faire le distinguo, là encore dans un deuxième graphique similaire en listant uniquement les candidatures retenues.



Derrière ces candidatures, il faut avoir une lecture de ce qui concerne la nature des biens mis en vente par la Safer. Cette nature est liée au secteur, au terroir, à la qualité des sols, au potentiel d'irrigation, présent, ou absent. De sorte qu'en fonction des secteurs, on peut avoir une forme de mixité des projets. L'exemple de Saint-Rémy de Provence, est intéressant en ce sens. La commune présente une forme d'hétérogénéité de son territoire, entre le secteur du comtat Nord, la zone des coteaux au centre qui amorce le début du massif des Alpilles, qui pour sa part occupe le Sud de cette entité. Au contraire, la commune des Baux de Provence, située au cœur du massif des Alpilles est le berceau de 2 AOP oléicole et viticole.

Enfin, au-delà de l'image de l'orientation technico économique des projets, cette représentation des candidatures nous renseigne sur le potentiel des porteurs de projets présents sur un territoire. Cette approche est particulièrement intéressante à intégrer aux réflexions portées au niveau des Programmes Alimentaires Territoriaux (PAT). Ne serait-ce qu'en matière de maraichage, on voit bien sur Sénas et sur Saint-Rémy de Provence que la demande en candidats positionnés n'est pas complétement satisfaite. Ce potentiel peut être réorienté vers de nouvelles propriétés dont la trajectoire de valorisation pourrait répondre aux enjeux d'un PAT. Mais, ces schémas d'attribution doivent être construits et surtout anticipées entre la/les collectivités et la Safer, pour sortir de l'opérationnel courant et rentrer vers des choix d'arbitrage plus structurels, liés aux directions que prennent les politiques.

.