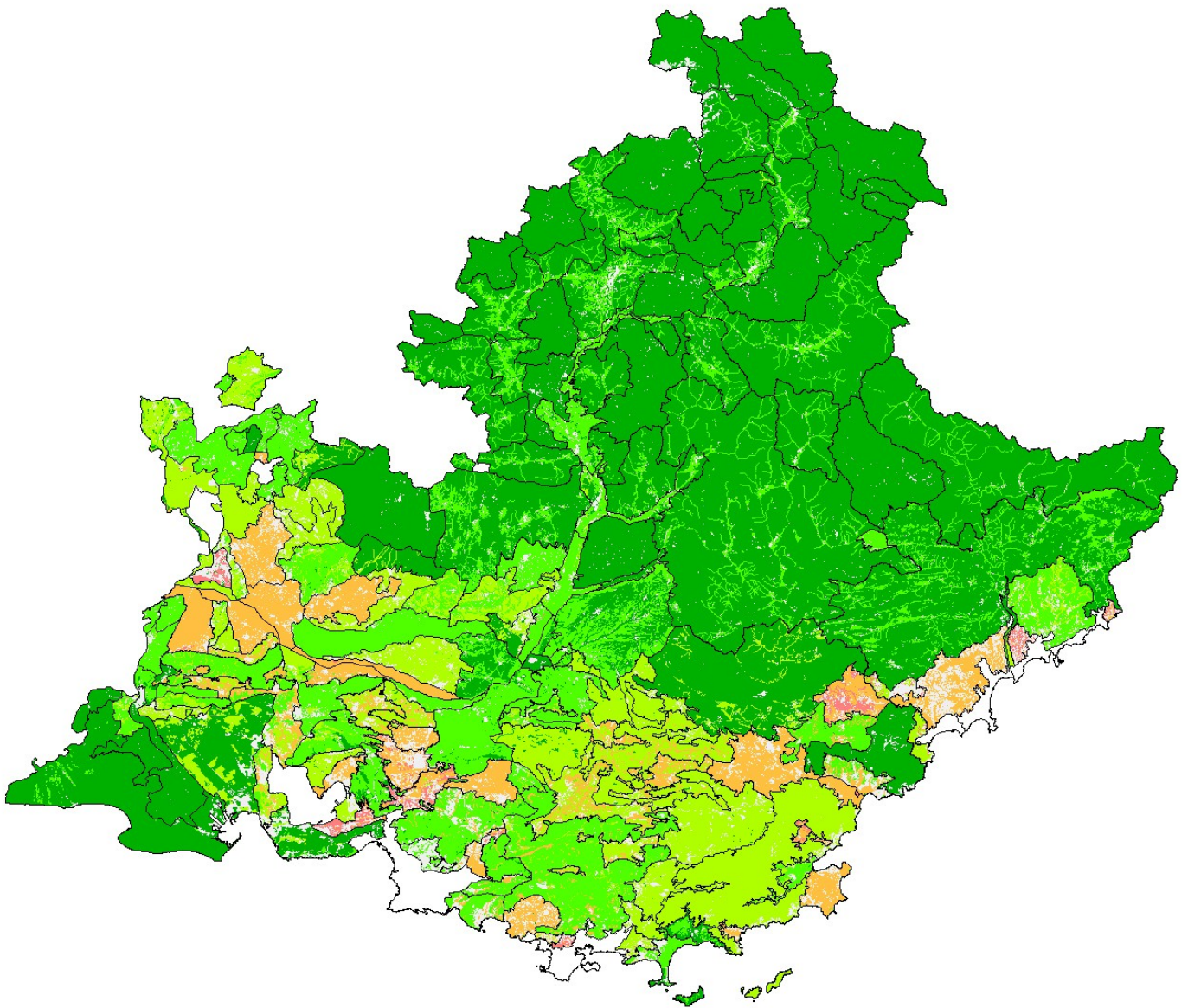


## Marché foncier et pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers



Juillet 2014

# Marché foncier et pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

**date** : juillet 2014

**maîtrise d'ouvrage** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Paca, Service Biodiversité, Eau et Paysages, Frédérique Gerbeaud-Maulin

**auteur** : Cerema Direction Territoriale Méditerranée & Safer Paca

**responsables de l'étude** : Corinne Podlejski (Cerema) et Erwan Marolleau (Safer)

**participants** : Alexandre Leperlier (Safer), Gaël De Ranchin (Safer), Jean-Paul Bessière (Cerema)

## **résumé de l'étude :**

L'État et le Conseil Régional Paca ont lancé fin 2011 les travaux d'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dont le projet a été mis en consultation restreinte en juillet 2013 et en enquête publique en janvier 2014. En cours de finalisation, le SRCE devrait être approuvé courant 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

Au-delà de ces travaux, la Dreal a souhaité disposer d'une analyse plus complète du marché foncier rural sur les espaces naturels, agricoles et forestiers tant en termes de pressions exercées sur ces espaces que de transactions liées à l'exercice d'une activité économique. Cette analyse doit permettre de mieux caractériser les dynamiques (analyse du marché de 2007 à 2011) observées sur les secteurs à enjeux de biodiversité.

Cette démarche est réalisée dans le cadre d'un partenariat régional : Dreal Paca, Safer Paca et Cerema/DTer Méditerranée.

**zone géographique** : Région

**nombre de pages** : 76

# SOMMAIRE

<b>A CONNAISSANCE DU MARCHÉ FONCIER RURAL : PRODUCTION ET DESCRIPTIF DES BASES DE DONNÉES SAFER.....</b>	<b>5</b>
A.1 Connaissance des territoires par les Safer.....	5
A.2 Renseignement de la base de données au niveau national et au niveau régional Safer Paca.....	9
A.3 Segmentation des marchés de l'espace rural.....	15
A.4 Éléments d'appréciation du fonctionnement du marché foncier rural régional.....	22
<b>B QUELLES PRESSIONS FONCIÈRES SUR LES ESPACES ET LA BIODIVERSITÉ SUR LA PÉRIODE 2007-2011 ?.....</b>	<b>24</b>
B.1 Méthode et calculs.....	24
B.2 Indicateurs de perte potentielle d'espace agricole, naturel ou forestier et analyse des pressions foncières.....	28
<b>C LE MARCHÉ PRODUCTIF : QUELLES DYNAMIQUES ?.....</b>	<b>46</b>
C.1 Indicateurs d'activité du marché des espaces agricoles, naturels ou forestiers.....	46
C.2 Analyse des dynamiques d'échanges destinés à l'activité productive ou au maintien de la vocation naturelle.....	57
<b>D ANNEXES.....</b>	<b>62</b>
D.1 Statistiques sur les marchés.....	62
D.2 Segmentation et statistiques sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.....	69
D.3 Exercice du droit de préemption de la Safer Paca.....	75

## Contexte et problématique

L'État et le Conseil Régional Paca ont lancé fin 2011 l'élaboration du SRCE visant à construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés.

Les travaux du SRCE ont été confiés au groupement de maîtrise d'œuvre : Ecomed, G2C, Aqualogiq, Appeld'Air, et alimentés d'études dites satellites notamment par les travaux du Cete méditerranée sur les méthodes et indicateurs d'évaluation des pressions sur les espaces naturels<sup>1</sup>.

Les ateliers et débats qui ont été organisés pendant toute la phase d'élaboration ont révélé d'importantes inquiétudes sur le maintien de la biodiversité ordinaire en raison d'une disparition continue des espaces agricoles.

Forte de ce constat, la Dreal a souhaité disposer d'une connaissance plus fine des marchés fonciers et d'indicateurs permettant d'assurer un suivi de la pression foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Un partenariat Dreal, Cete Méditerranée et Safer a permis de répondre à ces attentes et doit se poursuivre dans le cadre du dispositif de suivi du SRCE.

Le présent rapport rend compte de la méthodologie retenue et des résultats des exploitations de la base de données Safer.

Il renseigne sur la consistance des différents marchés de l'espace rural pour la période 2007-2011, des secteurs soumis à fortes pressions et plus particulièrement des secteurs dont la perte d'espace NAF est la plus significative. Cette analyse doit permettre de mieux caractériser les dynamiques observées sur les secteurs à enjeux de biodiversité notamment les réservoirs et espaces de continuité écologique.

---

1 **Cete Méditerranée**. *Analyse spatiale de l'état de la biodiversité et des pressions dans le cadre de l'élaboration du SRCE Paca*, Dreal Paca, 2013. 50 p.

## **A Connaissance du marché foncier rural : production et descriptif des bases de données Safer**

### **A.1 Connaissance des territoires par les Safer**

La Safer est un opérateur foncier présent sur le territoire national depuis plus de 50 ans.

Les Safer disposent d'un réseau de conseillers fonciers répartis sur l'ensemble du territoire national. En plus de cette profondeur de vue apportée par leurs agents de terrain, certaines Safer ont mis en place des services transversaux (Bureau d'étude, services collectivités, service cartographie et assistance technique...) afin d'exploiter leurs propres bases de données.

La FNSafer centralise l'ensemble des informations détenues et collectées par les Safer régionales, et effectue, par le biais de son Bureau d'étude (Terre d'Europe Scafr), ses propres traitements et analyses.

#### **A.1.1 Le rôle de la Fédération Nationale des Safer (FNSafer) et de Terre d'Europe Scafr**

##### **A.1.1.1 Les missions de la FNSafer**

La FNSafer est une association régie par la loi du 1er juillet 1901. Elle a pour objet d'établir entre ses membres une liaison permanente pour l'étude des questions générales intéressant les Safer ; de veiller à la rectitude de leur fonctionnement et assurer la défense et la représentation de leurs intérêts communs ; d'établir et de maintenir le contact avec les pouvoirs publics, les organisations professionnelles, et les institutions européennes spécialisées dans les problèmes d'aménagement rural ; d'assurer la diffusion des principes et des méthodes régissant leur activité, ainsi que des réalisations effectuées ; de veiller à l'équilibre économique de chaque société.

À cet effet, la FNSafer peut mettre en place, après approbation par le Ministère de l'Agriculture et de la pêche, des mesures de péréquation financière, notamment par la création d'un fonds de solidarité.

La FNSafer fournit notamment aux Safer des prestations d'ordre juridique, fiscal, comptable, financier, économique, traite les questions relatives au statut de leur personnel ; veille à leur bonne gestion.

Ainsi les services de la FNSafer apportent aux Safer deux types de concours techniques, l'un ayant un caractère obligatoire pour tout membre de l'association et dont le financement est assuré par la cotisation fixée annuellement par l'assemblée générale, l'autre facultatif laissé à l'initiative de chaque Safer et donnant lieu à une facturation spécifique.

Parmi ces prestations obligatoires dues par la FNSafer aux Safer, il y a le traitement du marché foncier et la diffusion externe d'informations sur ce marché. C'est plus particulièrement la mission qui est confiée à Terres d'Europe Scafr.

#### **A.1.1.2 Le rôle de Terres d'Europe Scafr**

Terres d'Europe Scafr est un bureau d'étude, qui a un statut de société anonyme, spécialisé sur les problématiques de marché foncier rural français et européen et sur les politiques foncières. Il a pour missions principales :

- L'assistance technique de la FNSafer pour la réalisation des traitements statistiques issus des données collectées par les Safer. Le bureau d'étude, recueille l'information des différentes régions, vérifie ces informations et traite la donnée ;
- La réalisation d'études relatives à l'aménagement et à la gestion de l'espace rural et aux marchés fonciers ruraux, pour l'État et les collectivités, en lien avec les Safer ;
- La publication de la revue Espace Rural et la fourniture aux Safer de documents statistiques.

### **A.1.2 Le rôle des Safer**

#### **A.1.2.1 Le statut des Safer**

Les Safer sont régies par l'article L. 141 - alinéas 1 à 5 du Code Rural créé, puis modifié par la loi d'orientation agricole du 5 août 1960 et la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, et par l'article 2 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés.

Toutes les Safer ont adopté le statut de société anonyme. À ce titre, les Safer sont soumises aux dispositions du droit commun des sociétés commerciales en général et des sociétés anonymes en particulier.

Trois points permettent de révéler le statut spécifique des Safer :

- Les Safer sont soumises à l'agrément du Ministère de l'Agriculture et du Ministère de l'Économie et des Finances (art. L. 141-6 du Code Rural) ;
- Les Safer ne peuvent avoir de but lucratif (art. L. 141-7 du Code Rural) ;
- Chaque Safer exerce son activité sous le contrôle de deux commissaires du gouvernement, nommés respectivement par le ministre de l'agriculture et le ministre chargé des finances (art. R. 141-9 du Code Rural).

### **A.1.2.2 La stratégie et les missions des Safer**

La diversité des activités exercées en milieu rural a conduit le Législateur (lois n°90.85 du 23 janvier 1990 et n°99.574 du 9 juillet 1999) à étendre le domaine d'action des Safer à l'ensemble des problèmes fonciers ayant trait au développement rural (activités économiques autres qu'agricoles, infrastructures, loisirs, environnement).

Selon l'article L. 141-1 du Code Rural, les Safer ont pour mission de traiter les aspects fonciers de la politique d'aménagement et de développement du territoire rural.

La nouvelle démarche stratégique des Safer a été validée le 3 juillet 2012 lors du conseil d'administration de la FNSafer avec les présidents, les directeurs et les partenaires des Safer. Le congrès des 22 et 23 novembre 2012 a permis de consolider l'appropriation stratégique au profit d'un large public.

Les Safer ont décidé de structurer leur stratégie autour de 4 axes :

- Agriculture et forêt ;
- Développement Local ;
- Environnement ;
- Connaissance des territoires.

3 AXES définis précédemment dans le cadre des réflexions conduites pour l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Activité des SAFER (2007-2013).

Nouvel axe

Concernant cette dernière mission, elle devra être intégrée dans les nouveaux Programmes Pluriannuel d'Activité des Safer. Pour la période 2007/2013, les modalités d'élaboration de ces PPAS ont été précisées par une circulaire du 22 décembre 2006 (Circ. 22 déc. 2006, DGFAR/SDEA/C2006-5052). Compte tenu de la préparation de plusieurs lois ayant un impact sur la politique foncière à venir, notamment la future loi d'avenir pour l'agriculture, les PPAS actuels sont prorogés d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2014.

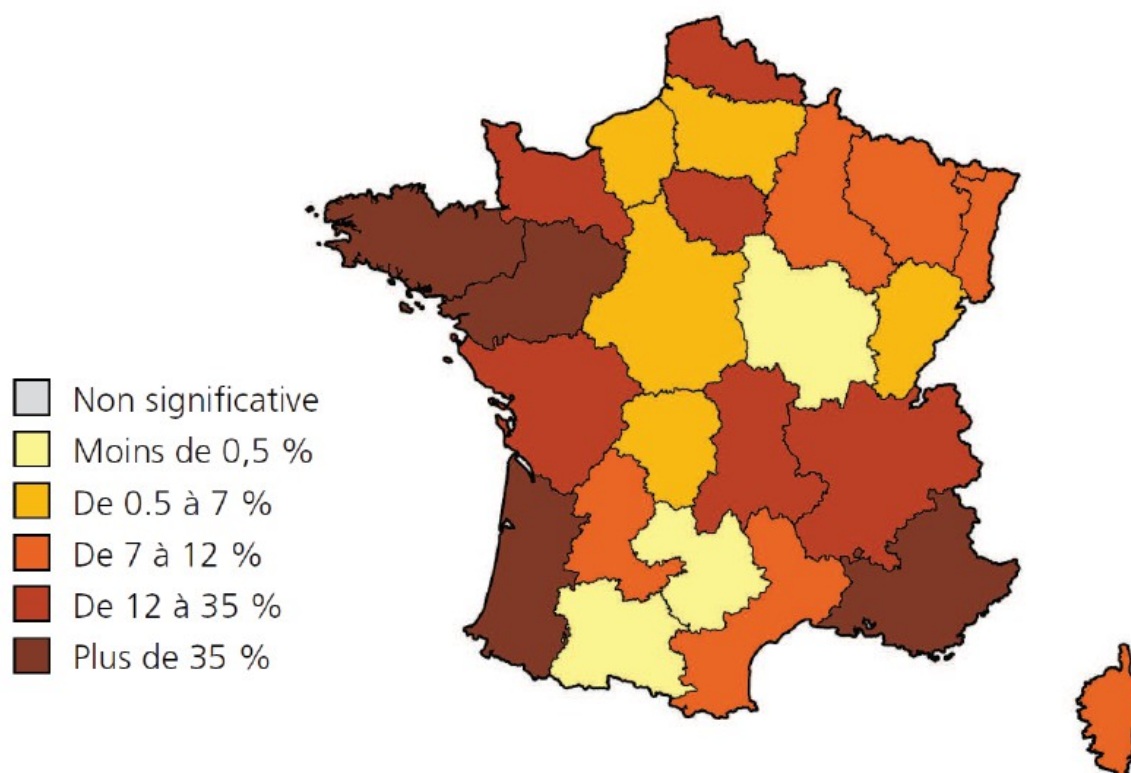
### **A.1.2.3 Les Safer, référentes en matière d'observation et de veille foncière**

Les Safer doivent contribuer au meilleur fonctionnement du marché foncier rural et exploiter toute information pour le meilleur accomplissement de leur mission. Elles doivent aussi, dans un contexte où les usages non-agricoles deviennent plus nombreux sur les terres rurales, être utiles aux personnes publiques chargées de réaliser des actions dans le monde rural. C'est ainsi qu'il leur revient d'organiser la diffusion de l'information de l'existence de terres disponibles, auprès des acteurs publics intéressés notamment. Elles sont donc investies de la mission d'assurer la transparence du marché foncier rural (loi du 9 juillet 1999). Elles sont tenues d'informer le président du conseil général de toute déclaration d'intention d'aliéner (notification ou DIA) dans les périmètres pour la protection et le développement des espaces agricoles et naturels périurbains. (Loi du 23 février 2005). Enfin, elles sont tenues d'informer les maires de toutes notifications sur les biens situés sur le territoire de leur commune (loi du 5 janvier 2006).

Ainsi un envoi trimestriel, à trimestre échu, est effectué auprès de l'ensemble des communes du territoire national. Cet envoi, reprend l'historique des notifications reçues par la Safer sur la période échu.

Parallèlement, la Safer Paca a mis en place un dispositif de veille foncière (Convention d'Intervention Foncière CIF) qui permet aux communes et/ou EPCI signataires, de bénéficier de l'information « notification » en temps réel. Information vivante qui permet, le cas échéant, à la collectivité d'interpeller la Safer sur l'opportunité, ou non, d'exercer son droit de préemption. En Paca ce sont plus de 60 % des communes qui sont couvertes par ce dispositif. Ce type de conventionnement existe dans les autres régions, mais la Safer Paca fait partie des plus actives en la matière.

#### *Pourcentage de communes couvertes par une Convention d'Intervention Foncière*



*Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer*

Un outil, Vigifoncier, permet de fluidifier l'accès à l'information diffusée dans le cadre de la mise en place de ces dispositifs de veille. Outre l'aspect veille, Vigifoncier, donne également accès à un certain nombre de données de cadrage sur les territoires. On parle alors d'observatoire foncier, développé principalement à partir des données du marché foncier, propres aux Safer.



## A.2 Renseignement de la base de données au niveau national et au niveau régional Safer Paca

Les bases de données dont disposent les Safer sont composées de 2 grandes sources d'informations :

- les notifications ou déclarations d'intention d'aliéner (DIA) adressées par les notaires dans le cadre de l'application du droit de préemption ;
- les opérations effectuées par la SAFER (rétrocessions).



### A.2.1 La procédure de notification adressée par les notaires à la Safer

C'est parce que les Safer bénéficient d'un droit de préemption que les notaires doivent les informer des projets de ventes en zones rurales. Les règles d'applications de ce droit sont différentes selon la nature des biens et leur localisation.

#### A.2.1.1 Droit de préemption de la Safer : son assiette et ses conditions d'application

**Rappel art. L. 143-1 du Code Rural :** « Il est institué au profit des Safer un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à utilisation agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leurs dimensions. Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole et de droits à paiement unique (DPU), le droit de préemption peut s'exercer sur l'ensemble du bien notifié. »

**Les terrains préemptables sont les terrains à vocation agricole.** Le champ d'application est très large. La loi ne dit pas que les terrains préemptables sont affectivement exploités mais sont à vocation agricole. Les bâtiments d'habitation préemptables doivent faire partie d'une exploitation agricole. De même que les bâtiments d'exploitation préemptables sont ceux qui ont conservé l'utilisation agricole, ils doivent ainsi être utilisés effectivement à l'exploitation.

Notifiables	Non préemptables	POS : zones NA et NB inférieures ou égales à 2 500m <sup>2</sup> .
		PLU : zones U et AU inférieures ou égales à 2 500m <sup>2</sup> .
	Préemptables	POS : zones NC et ND à partir du 1er m <sup>2</sup> , zones AU, NB et U à partir de 2 500m <sup>2</sup> .
		PLU : zones A et N à partir du 1er m <sup>2</sup> , zones U et AU à partir de 2 500m <sup>2</sup> .
		Absence de POS/PLU : non bâti supérieur ou égal à 2 500 m <sup>2</sup> , bâti à partir du 1er m <sup>2</sup> .

Le droit de préemption n'existe que si un décret attribue ce droit à la Safer. Ce décret doit être pris tous les cinq ans. Le dernier décret ministériel autorisant la Safer Paca à exercer le droit de préemption a été pris le 21 mars 2008.

**La Safer bénéficie d'un délai de 2 mois pour exercer son droit de préemption. Ce délai commence à courir dès la 1<sup>ère</sup> notification.**

#### **A.2.1.2 Les exemptions au droit de préemption de la Safer (art. L. 143-4 et R. 143-3 du Code Rural)**

Il existe cependant un certain nombre de cas où la Safer n'a pas la faculté d'exercer son droit de préemption :

1. Les échanges réalisés en application de l'article L. 124-1 ;
2. Les aliénations moyennant rente viagère servie pour totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels ;
3. Les acquisitions des cohéritiers sur licitation<sup>2</sup> amiable ou judiciaire, les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au 4<sup>e</sup> degré inclus, ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant ;
4. Les acquisitions :
  - des salariés agricoles, aides familiaux et associés d'exploitation majeurs, sous réserve qu'ils satisfassent à des conditions d'expérience et de capacité professionnelles ;
  - des fermiers et métayers évincés, s'ils s'engagent à exploiter personnellement le bien acquis pendant 10 ans ;
5. Les acquisitions de terrains destinées :
  - à la construction, aux aménagements industriels ou à l'extraction de substances minérales ;
  - à la constitution ou à la préservation de jardins familiaux ;
6. Les acquisitions de surfaces boisées sont, en principe, exclues du domaine de la préemption des Safer. Ce principe comporte toutefois des exceptions. Dans quatre cas énumérés par l'article L. 143-4 (6°) du Code Rural, le droit de préemption est applicable :
  - 1<sup>er</sup> cas de préemption : surfaces boisées mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole. La mise en vente de biens mixtes comprenant des parcelles boisées et d'autres non boisées dépendant de la même exploitation entre dans le champ d'application du droit de préemption. Ce droit joue quelle que soit

---

2 Vente aux enchères d'un bien indivis (Le Petit Robert 1992)

l'importance respective des surfaces agricoles et de celles qui sont boisées. La loi n'exige pas que les parcelles non boisées soient prépondérantes et constituent en elles-mêmes une exploitation agricole. Les parcelles boisées peuvent toutefois être soustraites du droit de préemption et l'acquéreur peut les conserver si leur prix a fait l'objet d'une mention expresse dans la notification adressée à la Safer ou dans le cahier des charges de l'adjudication.

- 2<sup>e</sup> cas de préemption : certains semis et plantation. La Safer a le droit de préempter s'il s'agit soit de semis ou plantations sur des parcelles de faible étendue dont la commission communale d'aménagement foncier a décidé la destruction en application de l'article L. 123-7 du Code Rural, soit des semis ou plantations effectués en violation des dispositions de l'article L. 126-1 du Code Rural.
- 3<sup>e</sup> cas de préemption : autorisation de défrichement et dispense d'autorisation. Les acquisitions de surfaces boisées sont soumises au droit de préemption de la Safer si elles ont fait l'objet d'une autorisation de défrichement. Celle-ci doit avoir été notifiée au propriétaire le jour de la vente au plus tard. Si l'autorisation de défrichement est notifiée peu après l'aliénation des surfaces boisées, elles ne sont pas préemptables. Le droit de préemption de la Safer est également applicable si les surfaces boisées sont dispensées d'une déclaration de défrichement en application de l'article L. 342-1, 1<sup>o</sup> du Code Forestier. Ainsi, les bois d'une superficie inférieure à un seuil compris entre 0.5 et 4 ha fixé par le préfet sont préemptables lorsqu'ils ne font pas partie d'un autre bois, dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse le seuil ainsi défini.
- 4<sup>e</sup> cas de préemption : opérations d'aménagement foncier en zone forestière. Enfin, un droit de préemption est reconnu aux Safer sur les parcelles boisées situées dans un périmètre d'aménagement foncier agricole et forestier en zone forestière prévu à l'article L. 123-18 du Code Rural.

7. Les biens compris dans un plan de cession totale ou partielle d'une entreprise.

#### **A.2.1.3 Les droits de préemption prioritaires au droit de préemption des Safer (art. L. 143-6 du Code Rural)**

Le droit de préemption de la Safer ne peut primer sur les droits de préemption établis par les textes en vigueur au profit :

- de l'État ;
- des collectivités publiques ;
- des établissements publics ;

La vente ou l'achat par une collectivité, l'État ou un établissement public est notifiable à la Safer et ne constitue pas une exemption.

- des cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle prévue à l'article 832-1 du code civil ;
- du preneur en place, de son conjoint ou de son descendant régulièrement subrogé dans les conditions prévues à l'article L. 412-5 du Code Rural que si ce preneur exploite le bien concerné depuis au moins trois ans. Pour l'application du présent alinéa, la condition de durée d'exploitation exigée du preneur peut avoir été remplie par son conjoint ou par un ascendant de lui-même ou de son conjoint.

#### **A.2.1.4 Le contenu des notifications**

Les éléments suivants doivent figurer dans une notification :

- pour le(s) vendeur(s) et le(s) acquéreur(s) en plus des éléments d'état civil : la dénomination sociale, la nature ainsi que les noms, prénoms et professions des membres de la société, l'objet social ;
- la localisation, la désignation et la superficie du fond objet du projet de vente (information du cadastre) ;
- le prix ;
- la présence ou non de bâtiment(s) d'habitation, d'exploitation ;
- le zonage au POS/PLU ;
- en cas de document d'arpentage, les nouvelles superficies, même approximatives doivent être précisées ;
- la commission d'agence, les honoraires de négociation, les frais de géomètre... (en cas d'omission, si la Safer venait à préempter, ils ne pourraient être exigés) ;
- pour les baux en cours, le nom du fermier, la date et le début du contrat ainsi que sa durée ;
- l'exemption ou le droit de préemption prioritaire dont il s'agit ;
- en cas d'exemption relative aux paragraphes 4 et 5 (cf. infra) les engagements doivent être joints à la notification.

Pour l'année 2011, la Safer Paca a ainsi reçu 11 645 notifications (04 : 959, 05 : 799, 06 : 1 559, 13 : 2 716, 83 : 3148, 84 : 2 464). Ces notifications sont saisies au siège régional à Manosque. Bien souvent l'information saisie par les notaires n'est pas complète. Ce qui nécessite un suivi et des échanges entre les personnes en charge de la codification à la SAFER et les études notariales. Le but étant d'affiner le contenu de la déclaration transmise, de vérifier les conditions de la vente et notamment le caractère préemptible de la propriété notifiée. Une notification incomplète peut-être « rejetée ». Dès lors, le délai de deux mois ne courra qu'à compter de la réception de la notification corrigée et/ou complétée.

## A.2.2 Les opérations réalisées par la Safer : les rétrocessions

La Safer est elle-même active sur le marché foncier. Elle peut acheter des propriétés rurales, les stocker, avant de les rétrocéder (revendre). Elle peut intervenir ponctuellement, par substitution, sur des opérations de vente. Ce qui n'implique pas dans ce cas de figure précis de substitution, d'achat préalable de sa part. Elle peut également participer à des programmes d'échanges bilatéraux et même multilatéraux.

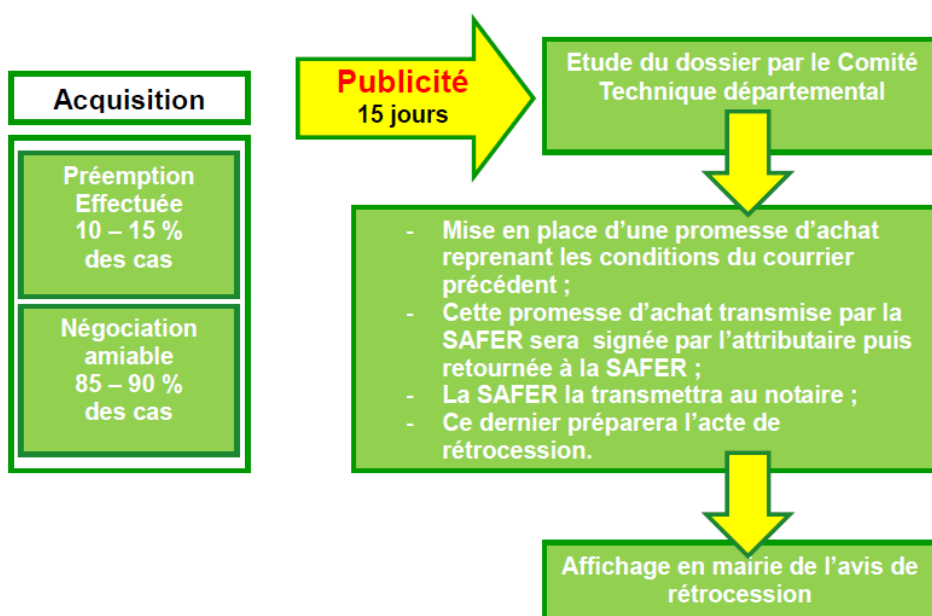
La nature de ces acquisitions, qu'elles soient réalisées à l'amiable ou par l'exercice du droit de préemption, nous renseigne sur les dynamiques de marché des territoires.

Le cheminement du mode opératoire d'acquisition et de rétrocession est commun à l'ensemble des Safer.

En 2011 la Safer Paca a réalisé 956 acquisitions, représentant 5 166 hectares (158 acquisitions ont été réalisées dans le cadre de préemptions, pour 510 hectares). Parallèlement, cela a engendré 1 050 actes de rétrocession (4 982 hectares).

Les informations sur le marché généré par la Safer, sont saisies directement par les antennes départementales.

*Les processus de rétrocession dans le détail :*



Voici un tableau de ventilation des destinations et des valeurs des biens rétrocedés par la Safer Paca en 2011 :

### Exemple de données présentées à l'occasion de l'assemblée générale de la Safer Paca en 2011

Les rétrocessions en faveur de l'agriculture structurent le marché porté par la Safer ;

50 % des surfaces sont mêmes destinées à l'installation ou à l'agrandissement de jeunes agriculteurs.

2011	Surface			Valeur de rétrocession (en K€)	
	hectares	% SAFER	% FRANCE		
Développement agricole	951	4824	97	93	115 653
Dont opérations forestières	28	137	3	14	124
Développement local et aménagement du territoire	99	159	3	7	4 342
Dont protection environnementale	27	36	1	1	716
Dont opérations agricoles	6	4	0	0	234
<b>TOTAL</b>	<b>1 050</b>	<b>4983</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>119 995</b>

### Répartition des ventes réalisées par la Safer par tranche de valeurs :

Cette ventilation permet de révéler l'importance en nombre des petites opérations foncières réalisées, de type « petit parcellaire », participant pleinement à la mission d'aménagement.

Tranches de valeurs (en principal)	2011			
	Nb		Valeurs*	%
de 0 à 75 000 euros	848	81%	14 371	12%
de 75 000 à 100 000 euros	35	3%	3 311	3%
de 100 000 à 500 000 euros	123	12%	30 272	25%
de 500 000 à 700 000 euros	10	1%	5 538	5%
>à 700 000 euros	37	4%	66 501	55%
<b>TOTAL</b>	<b>1053</b>	<b>100%</b>	<b>119 993</b>	<b>100%</b>

Sur les 37 dossiers > 700 000 €  
16 concernent des biens dont la valeur est > 1 500 000 euros  
dont 1 est > 5 000 000 euros

### A.2.3 Les pratiques de notifications et la dématérialisation

Dans le cadre des pratiques courantes observées au sujet des notifications adressées par les notaires à la Safer et notamment à la Safer Paca, nous pouvons constater que l'envoi des notifications représente une image fidèle du marché des zones rurales de la région.

Les notaires ont tendance à notifier la Safer, pour information, des projets de vente qui sortent totalement de son assiette du droit de préemption, dans des zones purement urbaines.

On peut ainsi considérer que la donnée observée et analysée représente un état exhaustif de l'activité du marché foncier rural. Il demeure cependant un domaine à l'abri de toute investigation. Il s'agit du phénomène sociétaire concernant la transmission hors cadre familial. Ce mode de transmission méconnu, va à l'encontre des principes de transparence voulus un temps par le législateur (loi du 9 juillet 1999).

Aujourd'hui les notifications sont transmises par courrier. Un projet d'ampleur nationale vise à mettre en place la dématérialisation des DIA. Ce projet n'est pas à ce jour abouti, mais des tests sont actuellement réalisés au sein de trois Safer pilotes : Rhône-Alpes, Île-de-France et Paca.

#### **A.2.4 Le traitement de la donnée**

Les données sont compilées tout au long de l'année par les Safer dans une application métier (Safcom). En fin d'année, après un processus itératif entre chaque Safer et le service statistique de le FNSafer, Terres d'Europe Scafr, les données sont corrigées des « aberrations » de saisie, scrutées et calibrées selon des principes de segmentation qui vont permettre de ventiler la donnée par segment de marché.

### **A.3 Segmentation des marchés de l'espace rural**

Il y a deux niveaux de segmentation. Un premier niveau concerne le traitement de la donnée à proprement parler. Un second niveau concerne la projection de cette donnée sur des échelles de territoire pertinentes en termes de marché.

Terre d'Europe Scafr utilise un principe de segmentation pour l'ensemble des traitements appliqués sur le territoire national. La difficulté de cet exercice d'homogénéisation des marchés régionaux résulte dans le lissage des spécificités de territoires. Ces territoires peuvent être extrêmement hétérogènes, d'une région à l'autre. À l'intérieur même d'une région, il peut y avoir également des secteurs très diversifiés. Ce qui est le cas de la région Paca.

La représentation, notamment du prix des terres, pour ce qui concerne la Région Paca est totalement en décalage avec la réalité des prix constatés. Pour ce qui concerne l'analyse du marché non-bâti des biens notifiés en Paca, le modèle statistique national, calé sur des échelles de territoire non pertinentes (Petites régions agricoles agglomérées) est inopérant.

C'est précisément pour cette raison que la Safer Paca a adapté la segmentation nationale et déterminé des échelles de territoires plus cohérentes correspondant à des logiques de marchés fonciers, les GéoMarchés.

#### **A.3.1 La segmentation nationale**

Le marché de l'espace rural se décompose en sous-marchés classés selon la destination la plus probable des biens après la vente. Plusieurs critères sont utilisés pour effectuer ce classement : la notion de bâti et de non-bâti, la notion de prix/m<sup>2</sup>, la notion de surface, la situation locative, la nature de culture, la profession de l'acquéreur...

Les principes méthodologiques retenus par Terre d'Europe Scafr sont très largement détaillés page 130 de la revue « *Le Prix des terres*, Safer, 2012 ».

Présentation de l'arbre de segmentation « historique » : Exemple traitement Safer Paca 2012.

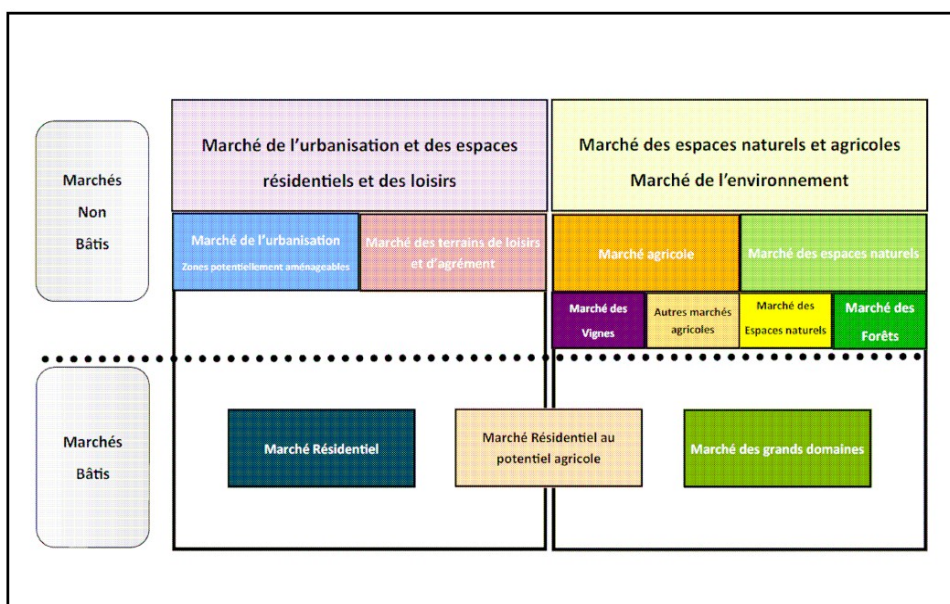
Année 2012 SAFER PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR												
<b>Marché codifié</b>												
N: 11 526 S: 22 938 V: 2 595 642												
<b>Marché hors</b>		<b>Marché de l'espace rural</b>										
N: 426 S: 929 V: 63 617		N: 11 100 S: 22 009 V: 2 532 025										
<b>Marché de l'espace en vue de son artificialisation</b>			<b>Marché de l'espace résidentiel et de loisirs ou des espaces non-productifs</b>				<b>Marché forestier notifié</b>		<b>Marché agricole</b>			
N: 1 072 S: 580 V: 327 496			N: 6 406 S: 5 131 V: 1 629 585				N: 520 S: 4 384 V: 98 011		N: 3 102 S: 11 914 V: 476 933			
<b>Marché des collectivités ou assimilés</b>		<b>Autres</b>		<b>Marché de l'espace résidentiel et de loisirs</b>		<b>Marché des espaces non-productifs</b>		<b>Marché des terres et prés</b>		<b>Marché des vignes</b>		<b>Marché des cultures spéciales et</b>
N: 77 S: 65 V: 10 367		N: 995 S: 515 V: 317 130		N: 6 131 S: 2 875 V: 1 605 303		N: 275 S: 2 256 V: 24 282		N: 1 260 S: 4 416 V: 131 497		N: 850 S: 1 793 V: 108 422		N: 992 S: 5 705 V: 237 014
				<b>Marché des maisons à la campagne</b>		<b>Marché des espaces de loisirs</b>						
				N: 3 091 S: 1 902 V: 1 435 967		N: 3 040 S: 973 V: 169 336						

Parce que l'analyse du marché foncier est une préoccupation majeure des Safer, et au vu de leur besoin de réajustement des analyses produites, notamment pour permettre d'alimenter l'observatoire foncier de Vigifoncier, les Safer ont décidé de faire évoluer l'architecture de leur segmentation. Cette démarche est en cours d'élaboration.

### A.3.2 La segmentation de la donnée et les GéoMarchés définis en Paca

#### A.3.2.1 La segmentation de la donnée Paca

Arbre de segmentation de la SAFER Paca





## Descriptif de contenu des marchés

### Le marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs

#### 1. Le marché de l'urbanisation non bâti

Ce segment de marché est déterminé en Paca par un seuil de prix, fixé à dire d'expert. En dessous de ce seuil on bascule dans le segment des terrains de loisirs et d'agrément.

Il s'agit du marché de l'espace rural destiné à l'urbanisation future. Les terrains vendus sont là potentiellement aménageables (cf. A.2.1.2. Les exemptions au droit de préemption de la Safer). On peut compléter ce segment de marché par :

- les biens qui ont vocation à être bâtis dans les 5 ans (3 ans à partir du 17 mars 2012) après acquisition, par engagement de l'acquéreur (code d'exemption 09) ;
- les biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé (code d'exemption 10) ;
- les emprises d'infrastructures acquises par l'État, des collectivités ou des sociétés privées (code d'exemption 13) ;
- les biens liés à l'extraction de substances minérales, type carrière (code d'exemption 11).

Nota : Il s'agit essentiellement de notifications de ventes de biens non bâtis, libres, à des non agriculteurs ou des collectivités, à des niveaux de prix rendant peu probable le maintien de la vocation agricole, naturelle ou forestière des biens.

#### 2. Le marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis

Ce segment de marché est déterminé en Paca par un seuil de prix, fixé à dire d'expert. En dessous de ce seuil on bascule dans le marché des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il s'agit de parcelles libres non-bâties acquises par des non agriculteurs, dans le but d'améliorer leur cadre de vie, l'environnement de leur habitation, de renforcer l'isolement et la tranquillité autour de leur résidence, alors qu'elles devraient garder une vocation agricole au regard des règles d'urbanisme.

Nota : Il s'agit exclusivement de transactions portant sur des biens non bâtis, libres, acquis par des non agriculteurs ou des collectivités, à des niveaux de prix moyens, se situant entre le marché de l'urbanisation non bâti et celui des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis.

### 3. Le marché résidentiel bâti

Il s'agit d'achats de bâtis vendus avec une emprise foncière de moins de 1 hectare à usage de résidence principale ou secondaire, réalisés par des citoyens ou des ruraux non agriculteurs.

Nota : Il s'agit essentiellement de notifications de ventes de biens bâtis libres avec peu d'emprise foncière, à des non agriculteurs ou des collectivités.

### 4. Le marché résidentiel bâti potentiellement agricole

Il s'agit d'achats de bâtis vendus avec une emprise foncière comprise entre 1 hectare et 3 hectares à usage de résidence principale ou secondaire, réalisés par des citoyens ou des ruraux non agriculteurs.

Nota : Il s'agit essentiellement de notifications de ventes de biens bâtis libres, à des non agriculteurs ou des collectivités mais dont l'emprise foncière moyenne rend possible une vocation agricole, naturelle ou forestière du bien.

Le marché des espaces agricoles, naturels et forestiers
---

#### 1. Le marché agricole non bâti

Ce segment se décompose en 2 sous marchés :

- Le marché des vignes : Le prix est réactualisé chaque année avec le service statistique de la Draaf, le Srise, sur la base des remontées des opérateurs de terrain, les conseillers fonciers de la Safer présents dans les départements. Les parcelles vendues en nature de vigne sont repérées dans le traitement sur la base de la nature cadastrale prédominante.
- Le marché des terres et prés : Ce segment de marché est déterminé en Paca par un seuil de prix, fixé à dire d'expert. Au-dessus de ce seuil on bascule dans le segment des terrains de loisirs et d'agrément.

#### 2. Le marché des espaces naturels non bâtis

Ce segment se décompose en 2 sous marchés :

- Le marché des forêts : Il comprend tous les biens à dominante forestière. Les parcelles vendues en nature de bois sont repérées dans le traitement sur la base de la nature cadastrale prédominante : bois taillis, futaies, bois résineux, bois mixtes (code d'exemption sur les bois : 12)...
- Le marché des espaces naturels : Qualifié de « non » productif ce marché est déterminé par la nature cadastrale prédominante : landes improductives (hors SAU)...

### 3. Le marché des opérations rurales bâties

Ce segment se décompose en 2 sous marchés :

- Le marché agricole au potentiel résidentiel : Il comprend toutes les opérations bâties comprises entre 1 hectare et 3 hectares. Le caractère agricole de la vente est déterminé par la profession de l'acquéreur ou par la situation locative avérée ou non sur les surfaces liées à la vente.
- Le marché bâti agricole et forestier : Il comprend toutes les opérations bâties vendues avec plus de 3 hectares. Le caractère agricole de la vente est déterminé par la profession de l'acquéreur ou par la situation locative avérée ou non sur les surfaces liées à la vente.

Les formes sociétaires présentes à l'acquisition sur ce segment de marché, qui ont une logique d'exploitation agricole, assurent le portage financier, dans un 1<sup>er</sup> temps et remettent à bail, dans un 2<sup>nd</sup> temps. La nature cadastrale prédominante permettra de faire ressortir le caractère agricole de la vente.

Cette segmentation de l'espace rural est nécessaire pour s'assurer de l'usage le plus probable du bien vendu. Toutefois les différents marchés sont interdépendants, plus particulièrement le marché agricole bâti et non bâti sous influence généralisée du marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs (cf B.2.2.2).

#### **A.3.2.2 Les GéoMarchés et la segmentation des territoires**

La région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, présente d'est en ouest, du nord au sud des caractéristiques géographiques bien distinctes. Du littoral Varois aux montagnes Hautes-Alpines du Parc des Écrins, de la Vallée du Rhône en passant par le Massif des Maures pour aller jusqu'à l'arrière-pays Niçois. Derrière la notion de terroirs diversifiés découlent des modes de production agricole. L'agriculture provençale est de fait extrêmement variée (tous types d'élevage, maraîchage, arboriculture, viticulture, horticulture, plantes à parfum...). Nous sommes en Provence loin des régions de monoproduction.

Le prix d'un terrain est déterminé par un certain nombre de critères physiques et humains. Le marché foncier est influencé par différentes composantes :

- Éléments physiques/géographiques : l'accès, la pente, l'exposition au soleil, l'altitude, l'exposition aux risques...
- Éléments agronomiques : La qualité des sols, le potentiel d'accès aux réseaux d'irrigation (le type d'irrigation peut également influencer les logiques de prix pratiqués, selon que l'on soit en irrigation par voie gravitaire ou par aspersion)...
- Éléments humains et sociologiques : Le positionnement par rapport aux axes de circulation, par rapport aux centres bourgs ou urbains, le positionnement par rapport aux zones constructibles, l'existence de zonage ou d'aire d'influence particulière...

Pour le segment de marché agricole le prix va être fonction de l'adéquation terroir et nature des cultures pratiquées. La notion d'AOC est également déterminante, notamment dans les secteurs viticoles. Dans le Vaucluse, on peut ainsi passer de 30 €/m<sup>2</sup> à 1,5 €/m<sup>2</sup> d'un GéoMarché à l'autre, de Châteauneuf-du-Pape à Plan-de-Dieu.

Ces éléments regroupés permettent de justifier la ou les dynamiques de prix d'un marché.

La SAFER Paca a créé un zonage relatif au référencement du marché foncier à l'échelle de la région. Ce qui permet de qualifier plus particulièrement les différents types de marchés fonciers (non-bâti), on parle de GéoMarchés.




Le GéoMarché constitue une nouvelle entité territoriale sur laquelle on arrive à déterminer une logique et une unité du marché foncier agricole réactualisée.

En effet, depuis 1946, la statistique agricole se fait par PRA (Petite Région Agricole) et par commune. Avec les mutations du monde agricole et l'évolution des territoires ce système est devenu caduc en région Paca.

Aussi, en repartant des GéoTerroirs qui ont remplacé ces PRA depuis 2000 pour les services statistiques de l'État, la SAFER Paca, selon l'expertise des conseillers fonciers de secteurs, a redessiné des GéoMarchés reprenant des entités s'affranchissant des limites communales et correspondant à une unité réelle des marchés fonciers.

Cette délimitation supplémentaire rend compte de la pression foncière d'origine urbaine s'exprimant très localement. L'objectif du zonage en GéoMarchés est d'établir des niveaux de prix avec un maximum de finesse géographique. Ainsi à titre d'exemple, la plaine du Var, qui constitue un seul GéoTerroir, est découpée en plusieurs GéoMarchés (de l'amont vers l'aval, rive gauche/rive droite) qui permettent de décliner l'influence du littoral et de l'agglomération niçoise sur les valeurs foncières. D'un point de vue méthodologique, le dire d'experts a été déterminant pour arrêter les périmètres de GéoMarchés, d'une part, et pour fixer le seuil du marché agricole et naturel, d'autre part.

Une analyse statistique complémentaire du segment « non-bâti » de la base de données, nous a permis de déterminer un second seuil pour chaque GéoMarché, celui du marché des terrains de loisirs et d'agrément.

-  Marché agricole et naturel ;
-  Marché des espaces de loisirs et d'agrément ;
-  Marché des espaces potentiellement aménageables.

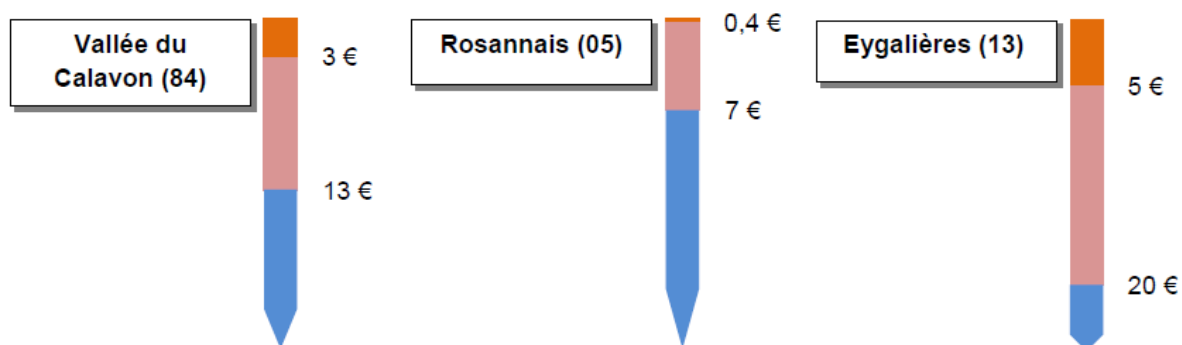


Déterminés par le 1<sup>er</sup> seuil



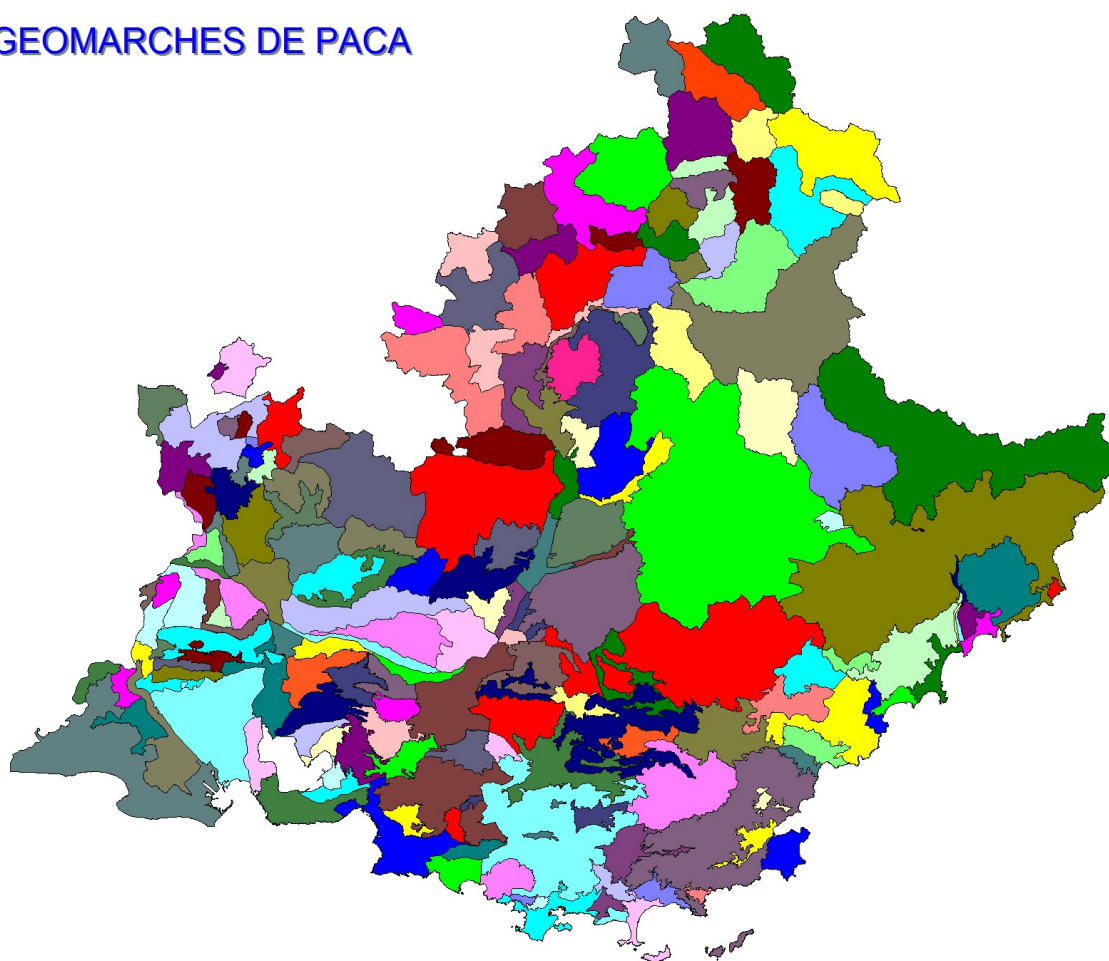
Déterminés par le 2<sup>nd</sup> seuil

Ces seuils de prix (€/m<sup>2</sup>) varient d'un GéoMarché à l'autre :



Si on peut apporter une critique éclairée à cette production, on peut dire qu'à l'heure actuelle, compte tenu de la finesse des découpages opérés (194 GéoMarchés), la Safer rencontre des difficultés à établir des séries statistiques suffisamment robustes par GéoMarchés pour permettre le calcul des prix moyens des terres, selon le modèle de traitement déterminé par Terre d'Europe Scafr et le Service Statistique et de la Prospective du Ministère de l'Agriculture. Son approche a cependant le mérite de faire remonter l'expertise des agents de terrain : les conseillers fonciers.

## GEOMARCHES DE PACA



## A.4 Éléments d'appréciation du fonctionnement du marché foncier rural régional

Le marché foncier se caractérise par sa diversité. Il serait d'ailleurs plus juste de parler de marchés fonciers au pluriel, chacun fonctionnant selon une logique propre et répondant à une demande particulière. L'observateur doit ainsi faire face à une grande variété de contextes : ruraux, périurbains, urbains... Chacun de ces espaces possède des caractéristiques propres qui rendent sa valorisation chaque fois singulière. Cette diversité se retrouve dans l'hétérogénéité de statuts juridiques des terrains et la capacité des propriétaires à se projeter en termes de comportement spéculatif.

En termes de dynamique de marché foncier rural la région Paca présente un gradient Nord / Sud, allant des marchés atones des secteurs alpins de haute montagne au Nord, aux marchés hyperactifs des zones de plaines et des départements côtiers au Sud.

Les départements alpins et plus particulièrement les Alpes-de-Haute Provence et les Hautes-Alpes sont caractérisés par l'étroitesse de leur marché (nombre de vente peu élevé).

En 2012 par exemple, le marché Haut-Alpin pèse moins de 10 % sur le nombre d'opérations régionales et 1,5 % sur l'ensemble des valeurs échangées. A contrario les départements côtiers et notamment le Var et les Bouches-du-Rhône présentent des dynamiques inverses, concentrant 50 % du nombre de notifications et des surfaces vendues et près de 60 % des valeurs de la région.

Certaines communes ont un marché foncier extrêmement dynamique en raison d'un fort développement résidentiel. Dans ce contexte, le maintien d'une dynamique d'échange de biens agricoles pour répondre aux besoins d'exploitation sera conditionné par des politiques fortes de préservation de l'activité et des terres agricoles ou par des appellations de terroir. Sur la commune de la Cadière-d'Azur (Var) par exemple, l'AOC du Vin de Bandol permet un niveau de prix de terres agricoles qui au final, proportionnellement, réduit l'écart considérable souvent constaté entre les prix agricoles et le prix des terrains à bâtir.

En montagne, la rareté des biens à la vente peut engendrer une forme de pression foncière. Les meilleures terres agricoles sont très convoitées, les terrains plats situés à proximité des zones bâties et non soumis aux risques de glissement de terrain, d'avalanches... sont rares et deviennent les seules zones d'extension possible des villages ou des hameaux périphériques. Toutefois, l'influence des dynamiques de développement urbain et touristique sur le marché de l'espace rural concerne aussi quelques secteurs Alpins comme le Briançonnais et les communes de la vallée de la Guisane, où l'on a pu constater durant ces 12 dernières années une envolée des prix des espaces agricoles échangés (plus de 2€ /m<sup>2</sup>).

Les facteurs déterminants de la dynamique des marchés tiennent pour beaucoup à l'attractivité des territoires mais également à la structure foncière (taille des parcelles, localisation et niveau de regroupement) et à la nature du propriétaire.

Les caractéristiques des communes de montagne sont de disposer de parcellaire très petit en fond de vallée et de grandes parcelles sur les hauteurs le plus souvent à dominante publique ou collective comme les Associations Foncières Pastorales<sup>3</sup>.(ex : la commune de Ristolas est propriétaire de 89,3 % du territoire)

Ce foncier public est à prendre en compte, car il diminue l'assiette sur laquelle repose le marché foncier, dans la mesure où, à ce jour, il fait peu ou pas l'objet de mouvement.

Par ailleurs, dans les zones de montagne, les indivisions sont un réel obstacle à la libération du foncier, seules les AFP permettent aux exploitants de maintenir leur activité.

En zone de plaine agricole le marché rural concerne toutes les zones agricoles et naturelles et forestières. La propriété publique couvre rarement plus de 10 % du territoire communal. Le nombre d'acteurs propriétaires est beaucoup plus conséquent et les propriétés sont davantage regroupées.

À noter cependant le morcellement parcellaire induit par le développement non maîtrisé de l'urbanisation qui fragilise les exploitations et le maintien de l'activité agricole.

À ce titre, le positionnement géographique de la commune et son mode de développement constituent les facteurs déterminants des dynamiques des marchés sur ces secteurs.

Enfin, il convient de ne pas oublier les stratégies foncières des agriculteurs. Pour B. Jouve et C. Napoléone ces stratégies sont principalement déterminées par les mécanismes économiques de la rente. Ils distinguent trois types de stratégies :

- une stratégie de stabilité ou d'extension foncière visant le maintien de l'activité agricole et pouvant se traduire par une demande foncière opportuniste,
- une stratégie de rétention foncière visant une spéculation ultérieure,
- une stratégie d'offre foncière lors du départ à la retraite ou pour récolter les fonds nécessaires à la réalisation d'un projet.

Pour d'autres spécialistes du foncier (ex F. Jarrige), les stratégies foncières des agriculteurs résultent d'une approche entrepreneuriale rapprochant l'évolution de la surface exploitée du stade du système d'exploitation (installation, développement, transmission), de l'intégration de filières ainsi que des contraintes d'exploitation (contraintes spatiales, accès au fermage) et des opportunités liées à la proximité urbaine, au terroir de production.

Il est difficile d'estimer que l'ensemble des décisions foncières d'un agriculteur poursuivent un objectif unique, et l'ensemble de ces stratégies y compris une stratégie patrimoniale visant à perpétuer une mémoire familiale sans grand souci de rentabilité, se rencontre en Paca.

On peut illustrer la stratégie de rétention foncière par le développement de friches spéculatives à différencier des friches économiques liées à une restructuration économique.

Concernant le marché forestier, nous ne disposons pas, à ce jour, d'éléments sur les stratégies foncières des propriétaires.

---

<sup>3</sup> **CEREMA.** *Agriculture, forêt et biodiversité en zones de montagne, usage des outils fonciers et pratiques collectives.* MEDDE, METL, 2013.

## B Quelles pressions foncières sur les espaces et la biodiversité sur la période 2007-2011 ?

### B.1 Méthode et calculs

La méthode a été définie par le Cete et la Safer. Cette dernière a extrait les données 2007-2011 et le Cete a réalisé les exploitations. La construction des indicateurs et l'analyse des résultats ont été effectués en partenariat Cete-Safer-Dreal.

Le fichier établi porte sur les notifications et les rétrocessions sur une période de cinq ans de la région PACA (excepté les neuf Géomarchés pour lesquels il n'a pas été possible d'établir des seuils de prix pour la segmentation en non bâti – 432 transactions – et 51 transactions qui n'ont pas été localisées sur un GéoMarché), les transactions d'un montant de 1 € ou plus et de 100 m<sup>2</sup> ou plus et tous les motifs d'exemption sauf le 02 (rentes viagères avec service personnel).

Nota : un dossier = une transaction

GéoMarchés non traités		Dossiers
0605	AGGLOMERATION NICOISE	24
0607	RIVIERA	124
0608	AGGLOMERATION CANNOISE	14
0609	PLAN DE CARROS	2
0615	ANTIBES-CAGNES AVAL-LOUP AVAL	83
1342	AGGLOMERATION MARSEILLAISE	61
8306	GRAND TOULON	64
8414	CHATEAUNEUF DU PAPE	55
8427	GIGONDAS	5
-	-	51

La méthode consiste, dans une première phase, à calculer les surfaces du marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs et du marché des espaces NAF, et dans une seconde phase à affecter ces différents marchés aux types d'espaces concernés en mobilisant les sous-trames du SRCE auxquelles ont été rajoutées les sous-trames agricole et urbaine afin de disposer de tous les espaces du territoire régional.



### B.1.1 Procédés de calcul et de localisation

*Phase 1 : Surfaces du marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs et du marché des espaces, agricoles, naturels et forestiers (cf D.1)*

Ces calculs se font au niveau des dossiers.

Il n'est pas possible de calculer directement les surfaces de chacun de ces deux marchés sans passer par la segmentation ci-après.

Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs				Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers		
Non bâti		Bâti		Bâti		Non bâti
Marché de l'urbanisation non bâti	Marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis	Marché résidentiel bâti	Marché résidentiel bâti potentiellement agricole	Marché agricole bâti potentiellement résidentiel	Marché agricole, naturel et forestier bâti	Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis

Le caractère bâti ou non est le premier critère de segmentation, il s'apprécie au niveau de la transaction (dossier) et non pas à la parcelle. Une transaction concerne une ou plusieurs parcelles.

En non bâti, la segmentation du marché se fait essentiellement sur des seuils de prix (€/m<sup>2</sup>) fixés à dire d'expert par GéoMarché et en bâti sur des seuils de surface. Les autres critères de segmentation sont l'occupation du bien, le type d'acquéreur, les exemptions du droit de préemption Safer et la destination du bien (en rétrocession uniquement). Une définition plus précise de la segmentation est donnée en annexe D.1 avec des statistiques par segment.

*Phase 2 : Segmentation selon le type d'espace : agricole, naturel ou forestier (cf D.2)*

Ces calculs se font au niveau des parcelles mais sans utiliser la nature cadastrale

Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs			Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers		
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs sur les espaces agricoles	Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs sur les espaces naturels	Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs sur les espaces forestiers	Marché des espaces agricoles	Marché des espaces naturels	Marché des espaces forestiers

Il s'agit dans cette phase de localiser géographiquement les parcelles faisant l'objet de transactions (notifications et rétrocessions) dans les sous-trames définies dans le cadre du SRCE et complétées par deux sous-trames : agricole (TA) et urbaine et autre (U). On travaille en fait par espaces regroupant plusieurs sous-trames :

- Espace agricole (EA) : Territoires agricoles (TA) et Zones humides (ZH),
- Espace naturel (EN) : Milieux ouverts xériques (OX) et Eaux courantes (EC),

- Espace forestier (EF) : Forêts et boisements (FB) et Milieux semi-ouverts (SO),
- Reste l'urbain et autres (U).

Un dossier concerne une ou plusieurs parcelles. Les parcelles d'un même dossier peuvent être localisées dans des espaces différents. Une parcelle peut aussi appartenir à plusieurs espaces.

Il n'a pas été possible de retrouver toutes les parcelles cadastrales correspondant aux transactions. On travaille donc dans un premier temps sur une sélection de transactions dont on a pu retrouver et localiser l'ensemble des parcelles. C'est-à-dire que la surface notifiée de la transaction correspond à la somme des surfaces cadastrées des parcelles. On peut ainsi calculer pour chaque espace des surfaces (mesurée géographiquement) en distinguant ce qui relève de l'agricole d'une part, du naturel ou du forestier d'autre part.

Dans un second temps on utilise les résultats obtenus (en %) sur cette sélection de transactions comme clés de répartition de toutes les surfaces notifiées (ensemble des transactions) afin de calculer deux types d'indicateurs :

- les indicateurs de perte potentielle d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- les indicateurs d'activité du marché des espaces agricoles, naturels ou forestier.

## B.1.2 Résultats et caractérisation des différents marchés

Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs (cf D.1)										
code	Segmentation_lib	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
2	Marché de l'urbanisation non bâti	6 556	22,8	3 108	19,0	1 595 469	17,5	51,33	0,47	-
1	Marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis	5 504	19,2	4 062	24,9	304 329	3,3	7,49	0,74	-
3	Marché résidentiel bâti	14 186	49,4	4 850	29,7	5 437 573	59,6	-	0,34	384
4a	Marché résidentiel bâti potentiellement agricole	2 463	8,6	4 320	26,4	1 787 088	19,6	-	1,75	726
		28 709	100,0	16 340	100,0	9 124 459	100,0	-	-	-

Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers (cf D.1)										
code	Segmentation_lib	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
0	Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis	17 511	88,5	44 576	55,7	465 294	18,9	1,04	2,55	-
4b	Marché agricole bâti potentiellement résidentiel	514	2,6	746	0,9	142 197	5,8	-	1,45	277
5	Marché agricole, naturel et forestier bâti	1 761	8,9	34 685	43,4	1 855 531	75,3	-	19,70	1 054
		19 786	100,0	80 007	100,0	2 463 022	100,0	-	-	-

Marché foncier rural (cf D.2)										
Surface (ha)	Espace									
	agricole	%C	naturel	%C	Forestier	%C	Urbain	%C	Total	%C
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs	6 003	15,6	632	6,1	5 718	13,7	3 985	70,8	16 340	17,0
Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers	32 542	84,4	9 755	93,9	36 071	86,3	1 642	29,2	80 007	83,0
	38 545	100,0	10 387	100,0	41 789	100,0	5 627	100,0	96 347	100,0

Le marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs globalise pour cette période le plus grand nombre de transactions (59 %). Il est fortement représenté par le marché résidentiel bâti tant en volume (49 % des transactions), qu'en montant (60 %) et surface (30 %). En cumulé ces petites parcelles de moins de 1 ha participent donc de façon non négligeable à la consommation d'espace.

À noter également une spécificité régionale relative à la présence de grands domaines agricoles et viticole bâtis avec des emprises foncières de 1 à 3 ha, représentant 26 % des surfaces vendues du marché de l'urbanisation. Ces dernières témoignent d'une perte de bâti agricole effectif et le plus souvent d'un abandon d'exploitation. Les biens vendus sur ce marché étant libres de tout bail agricole, ils ne pourront pas conserver d'usages agricoles liés à l'existence d'un bail.

En dehors des espaces à vocation urbaine (24 %), le marché de l'urbanisation s'effectue dans des ordres de grandeur proches sur les espaces agricoles (36 %) et forestier (35 %).

Le marché des espaces NAF se caractérise également par une forte présence de bâti. Ainsi, le marché non bâti représente quasi autant de surfaces vendues que le marché bâti pour des usages agricoles, naturels ou forestier ou potentiellement résidentiel acquises ou louées par des agriculteurs.

Les espaces forestiers non bâti font l'objet de transactions légèrement plus importantes que les espaces agricoles et bien que les transactions sur les espaces naturels demeurent relativement faibles, il serait intéressant de qualifier ces dernières et de suivre leurs évolutions.

## B.2 Indicateurs de perte potentielle d'espace agricole, naturel ou forestier et analyse des pressions foncières

On parle de perte potentielle, car il s'agit de déclarations d'intentions d'aliéner et non de transactions effective. Par ailleurs, on ne peut pas être sûr de la réalisation de l'aménagement ou de l'urbanisation.

### B.2.1 Les indicateurs calculs et cartographies

#### B.2.1.1 L'indicateur de perte potentielle d'espace agricole

##### 1. Définition

L'INDICATEUR DE PERTE POTENTIELLE D'ESPACE AGRICOLE (IPPa) en surface correspond au rapport entre la SURFACE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS (SMurba de l'espace agricole) et la SURFACE DE L'ESPACE AGRICOLE (Sa) :

$$\text{IPPa (en \%)} = \text{SMurba} \times 100 / \text{Sa}$$

La SURFACE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS (SMurba) correspond à la somme des surfaces de l'espace agricole notifiées dans ce segment de marché.

La SURFACE DE L'ESPACE AGRICOLE (Sa) correspond à la surface mesurée géographiquement dans la table graphique des sous-trames définies dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et complétée par une sous-trame agricole (TA).

Espace agricole (EA) : Territoires agricoles (TA) et Zones humides (ZH)

##### 2. Calcul sur la région PACA

Territoire : région PACA hors GéoMarchés non renseignés

SMurba : 6 003 ha

Sa : 758 388 ha (Somme des Territoires agricoles (TA) et Zones humides (ZH))

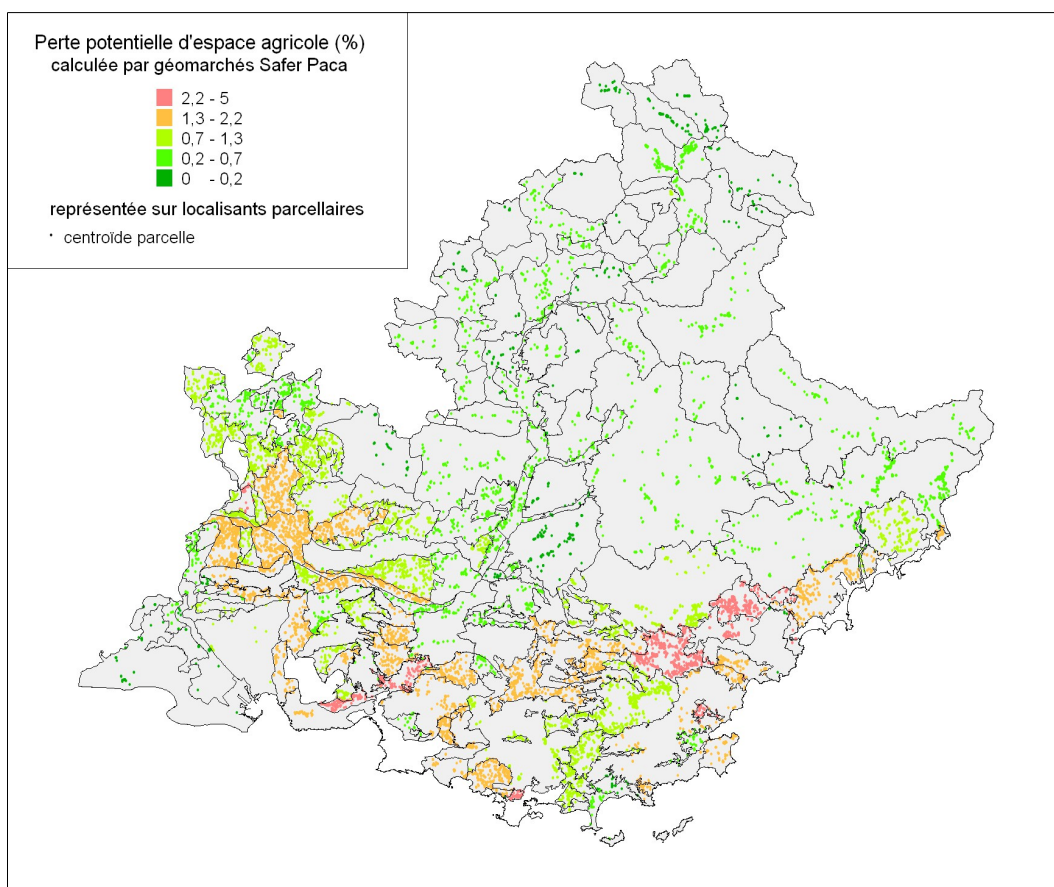
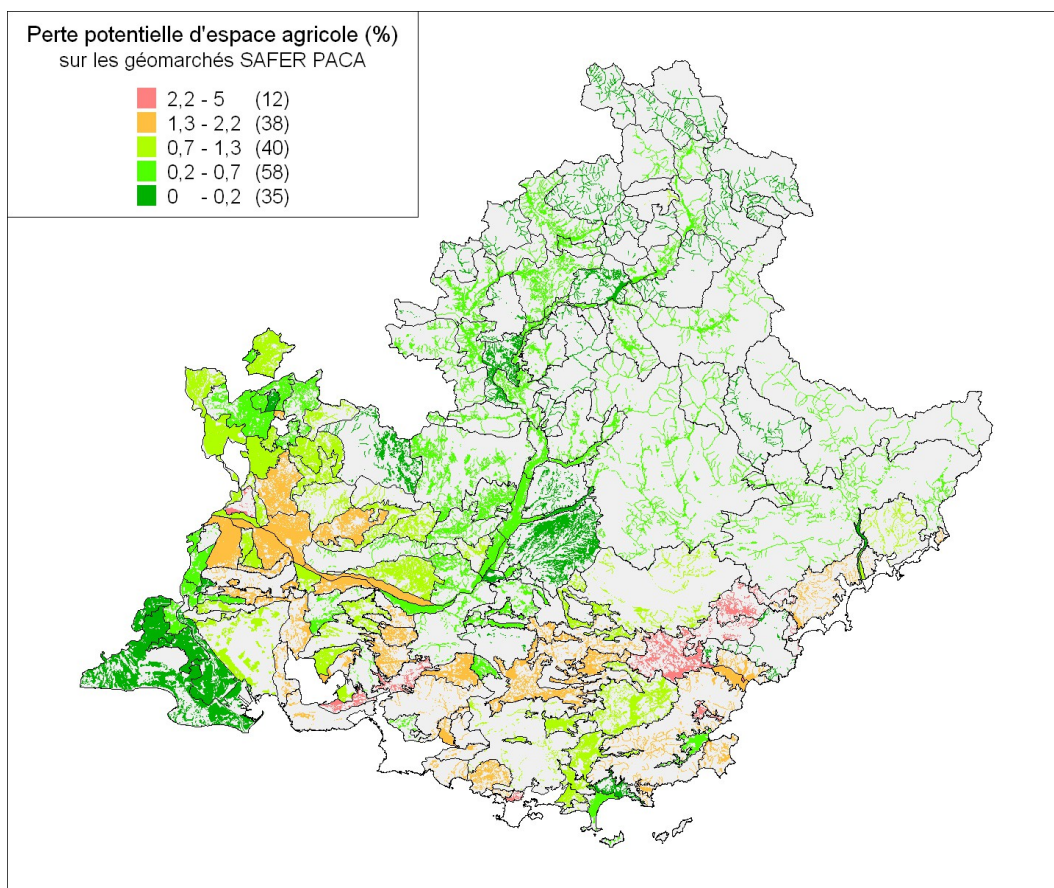
IPPa = 0,79 % sur 5 ans

La perte potentielle d'espace agricole est de 0,79 % sur 5 ans (2007-2011)

##### 3. Calcul de l'IPPa sur les espaces agricoles des GéoMarchés de la région PACA

Les calculs se font selon le même principe, les résultats sont donnés dans la table graphique MapInfo SM.

Analyse thématique de SM par IPPa, répartition automatique en 5 classes sur le territoire d'étude (hors GéoMarchés NC).



DREAL Paca/SBEP, Cerema/DTer Méditerranée/SPTF, Safer Paca/SEAT

GéoMarchés		Perte potentielle d'espace agricole IPPA (%)	Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs			Espace agricole		
N_RA	NOM_GM		SMURBA_EA (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)	SA (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)
0611	MIMOSA - ESTEREL	5,0	16	16	0	311	311	0
8304	PLANS D'OLLILOUES - LA REPPE - FAVEYROLLES	3,9	24	40	1	623	934	0
8337	FREJUS - ZONE NON INONDABLE	3,5	3	43	1	93	1 027	0
8318	HAUTE SIAGNE - PALIER DE FAYENCE	3,3	120	163	3	3 620	4 647	1
0602	VILLAR SUR VAR	3,2	0	164	3	15	4 662	1
0616	HAUTE SIAGNE - SAINT CEZAIRE	3,0	18	182	3	616	5 279	1
1310	CHATEAUNEUF	2,9	66	248	4	2 232	7 511	1
1337	GARDANNE	2,7	72	320	5	2 648	10 159	1
8413	AVIGNON	2,6	33	353	6	1 240	11 399	2
8316	PLAN DE LA TOUR - LES PRES	2,5	25	378	6	1 013	12 411	2
8333	BASSIN DRACENOIS ELARGI	2,5	264	642	11	10 667	23 079	3
8332	PALIER FORESTIER DE SAINT PAUL - BAGNOLS	2,3	39	681	11	1 708	24 787	3
1343	BERRE - OUEST	2,2	30	712	12	1 378	26 164	3
1326	PLAINE D'AURIOL	2,1	8	720	12	383	26 547	4
8422	SABLET	2,1	11	731	12	541	27 089	4
1308	TRETS	2,0	132	863	14	6 521	33 610	4
8411	LE THOR - CAVAILLON	2,0	225	1 089	18	11 525	45 134	6
1318	EYGALIERES	2,0	34	1 123	19	1 757	46 892	6
1302	AUBAGNE	1,9	37	1 160	19	1 939	48 830	6
1307	LES MILLES	1,9	87	1 247	21	4 562	53 392	7
1344	BERRE NORD EST	1,9	32	1 279	21	1 701	55 093	7
8410	PERTUIS - LES ISCLES	1,9	128	1 407	23	6 910	62 003	8
1341	ROQUEFORT - CUGES	1,8	10	1 418	24	568	62 571	8
0612	SIAGNE - GRASSE	1,8	86	1 504	25	4 858	67 429	9
8325	COTEAUX DU BARJOLAIS	1,8	44	1 548	26	2 487	69 915	9
8328	COLLINES DU CENTRE VAR	1,7	74	1 621	27	4 242	74 158	10
1325	MOURIES	1,7	46	1 667	28	2 646	76 804	10
1322	MAILLANE	1,7	193	1 861	31	11 390	88 193	12
8336	PLAINE DE FREJUS - ARGENS AVAL	1,7	57	1 917	32	3 356	91 549	12
8305	BANDOL ADRET - PIERREDON	1,7	5	1 923	32	323	91 872	12
0606	MENTON	1,7	5	1 927	32	289	92 161	12
1304	TREVARESSE	1,6	20	1 947	32	1 214	93 376	12
1306	PUYRICARD	1,6	54	2 001	33	3 301	96 676	13
0604	COLLINES NICOISES	1,6	4	2 005	33	269	96 946	13
8311	COSTIERE DE BORMES	1,6	12	2 018	34	786	97 732	13
1315	CHARLEVAL	1,6	76	2 094	35	4 843	102 575	14
8335	COSTIERE DE FREJUS	1,6	44	2 139	36	2 830	105 404	14
1320	SAINTE ANDIOL	1,6	141	2 280	38	9 111	114 515	15
8301	COSTIERE HAUT BANDOL	1,5	66	2 346	39	4 327	118 842	16
8329	HAUT ARGENS	1,5	69	2 415	40	4 629	123 471	16
1313	CORNILLON - CRAU DE SALON	1,5	87	2 502	42	5 877	129 348	17
8401	VALLEE DU CALAVON	1,5	144	2 646	44	9 733	139 081	18
1330	L'ETOILE	1,5	39	2 685	45	2 644	141 725	19
1340	CASSIS - LA CIOTAT	1,4	14	2 698	45	941	142 667	19
8415	COMTAT VENAISSIN	1,4	166	2 864	48	11 604	154 271	20
8315	PRESQU'ILE DE SAINT TROPEZ	1,4	34	2 899	48	2 435	156 706	21
8331	MASSIF DES MAURES	1,4	106	3 005	50	7 820	164 526	22
1348	LA NERTHE	1,3	13	3 018	50	976	165 502	22
1316	ALPILLES	1,3	15	3 032	50	1 101	166 602	22
8327	BASSIN DE BRIGNOLES ET DE ST MAXIMIN ET LE VAL	1,3	173	3 205	53	13 143	179 745	24

### **B.2.1.2 L'indicateur de perte potentielle d'espace naturel**

#### **1. Définition**

L'INDICATEUR DE PERTE POTENTIELLE D'ESPACE NATUREL (IPPn) en surface correspond au rapport entre la SURFACE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENIELS ET DE LOISIRS (SMurba de l'espace naturel) et la SURFACE DE L'ESPACE NATUREL (Sn) :

$$\text{IPPn (en \%)} = \text{SMurba} \times 100 / \text{Sn}$$

La SURFACE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENIELS ET DE LOISIRS (SMurba) correspond à la somme des surfaces de l'espace naturel notifiées dans ce segment de marché.

La SURFACE DE L'ESPACE NATUREL (Sn) correspond à la surface mesurée géographiquement dans la table graphique des sous-trames définies dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et complétée par une sous-trame agricole (TA).

Espace naturel (EN) : Milieux ouverts xériques (OX) et Eaux courantes (EC)

#### **2. Calcul sur la région PACA**

Territoire : région PACA hors GéoMarchés non renseignés

SMurba : 632 ha (cf. IV.2.2)

Sn : 563 209 ha (Somme des Milieux ouverts xériques (OX) et Eaux courantes (EC))

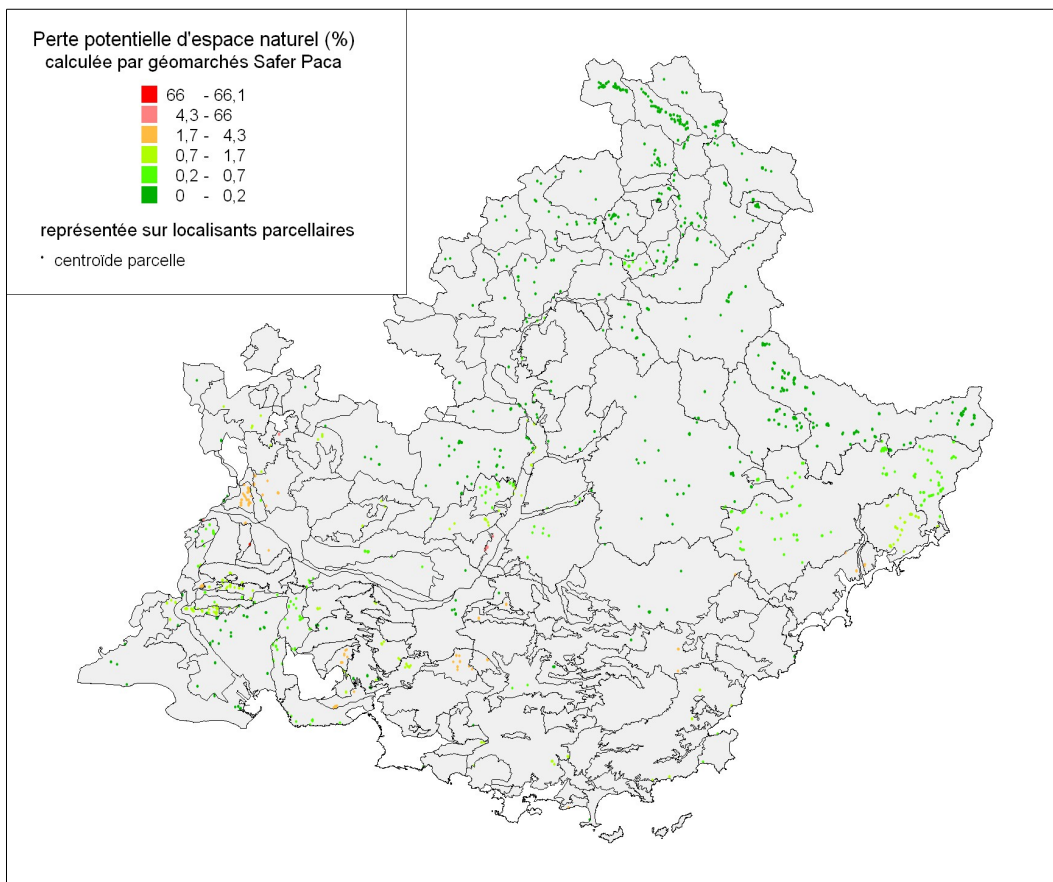
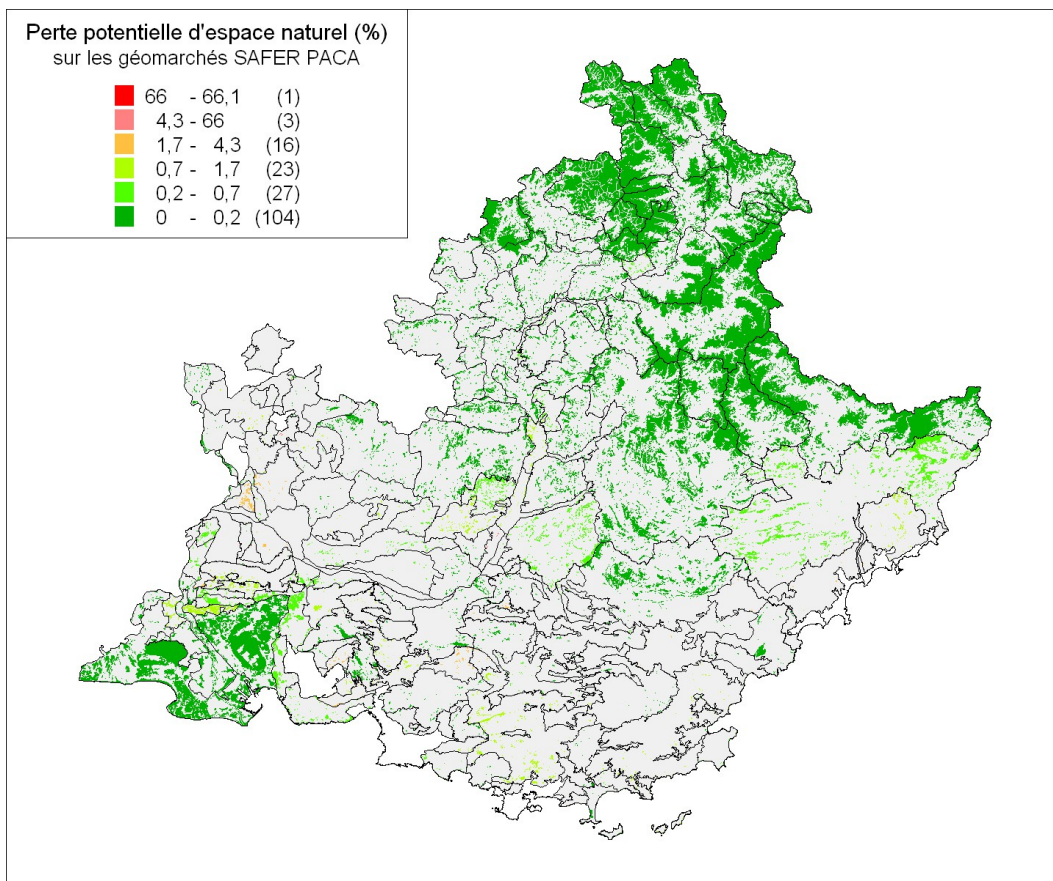
IPPn = 0,11 % sur 5 ans

La perte potentielle d'espace naturel est de 0,11 % sur 5 ans (2007-2011)
---

#### **3. Calcul de l'IPPn sur les espaces naturels des GéoMarchés de la région PACA**

Les calculs se font selon le même principe, les résultats sont donnés dans la table graphique MapInfo SM.

Analyse thématique de SM par IPPn, répartition automatique en 6 classes sur le territoire d'étude (hors GéoMarchés NC).





*DREAL Paca/SBEP, Cerema/DTer Méditerranée/SPTF, Safer Paca/SEAT*

GéoMarchés		Perte potentielle d'espace naturel IPPN (%)	Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs			Espace naturel		
N_RA	NOM_GM		SMURBA_EN (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)	SN (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)
1323	LES PALUDS	66,1	27	27	4	40	40	0
1322	MAILLANE	8,0	2	28	5	20	61	0
8430	BEAUMES DE VENISE	5,6	2	31	5	39	100	0
0421	DURANCE - MANOSQUE - CORBIERES	4,4	4	35	6	93	194	0
8413	AVIGNON	3,0	26	61	10	859	1 052	0
8318	HAUTE SIAGNE - PALIER DE FAYENCE	2,9	1	62	10	50	1 102	0
8410	PERTUIS - LES ISCLES	2,9	0	62	10	4	1 106	0
1310	CHATEAUNEUF	2,8	7	69	11	254	1 360	0
8333	BASSIN DRACENOIS ELARGI	2,7	1	70	11	33	1 393	0
0612	SIAGNE - GRASSE	2,5	1	71	12	50	1 442	0
8309	L'ABRI CARQUEIRANNAIS - LE CANEBAS	2,4	1	72	12	30	1 472	0
1332	FONTVIEILLE	2,3	3	76	12	150	1 622	0
1308	TRETS	2,1	8	84	14	386	2 008	0
1320	SAINT ANDIOL	2,0	2	86	14	121	2 128	0
8322	VALLEES DE RIAN	2,0	4	90	15	192	2 320	0
1344	BERRE NORD EST	2,0	4	94	15	198	2 518	0
8411	LE THOR - CAVAILLON	1,9	0	94	15	10	2 528	0
0604	COLLINES NICOISES	1,8	0	95	15	24	2 552	0
8415	COMTAT VENAISSIN	1,8	5	100	16	290	2 842	1
8321	SOURCE DE L'ARC - PLAINE DE POURRIERES	1,8	1	101	16	62	2 904	1

### **B.2.1.3 L'indicateur de perte potentielle d'espace forestier**

#### **1. Définition**

L'INDICATEUR DE PERTE POTENTIELLE D'ESPACE FORESTIER (IPPf) en surface correspond au rapport entre la SURFACE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS (SMurba de l'espace forestier) et la SURFACE DE L'ESPACE FORESTIER (Sf) :

$$\text{IPPf (en \%)} = \text{SMurba} \times 100 / \text{Sf}$$

La SURFACE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS (SMurba) correspond à la somme des surfaces de l'espace forestier notifiées dans ce segment de marché.

La SURFACE DE L'ESPACE FORESTIER (Sf) correspond à la surface mesurée géographiquement dans la table graphique des sous-trames définies dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et complétée par une sous-trame agricole (TA).

Espace forestier (EF) : Forêts et boisements (FB) et Milieux semi-ouverts (SO)

#### **2. Calcul sur la région PACA**

Territoire : région PACA hors GéoMarchés non renseignés

SMurba : 5 718 ha

Sf : 1 601 931 ha (Somme des Forêts et boisements (FB) et Milieux semi-ouverts (SO))

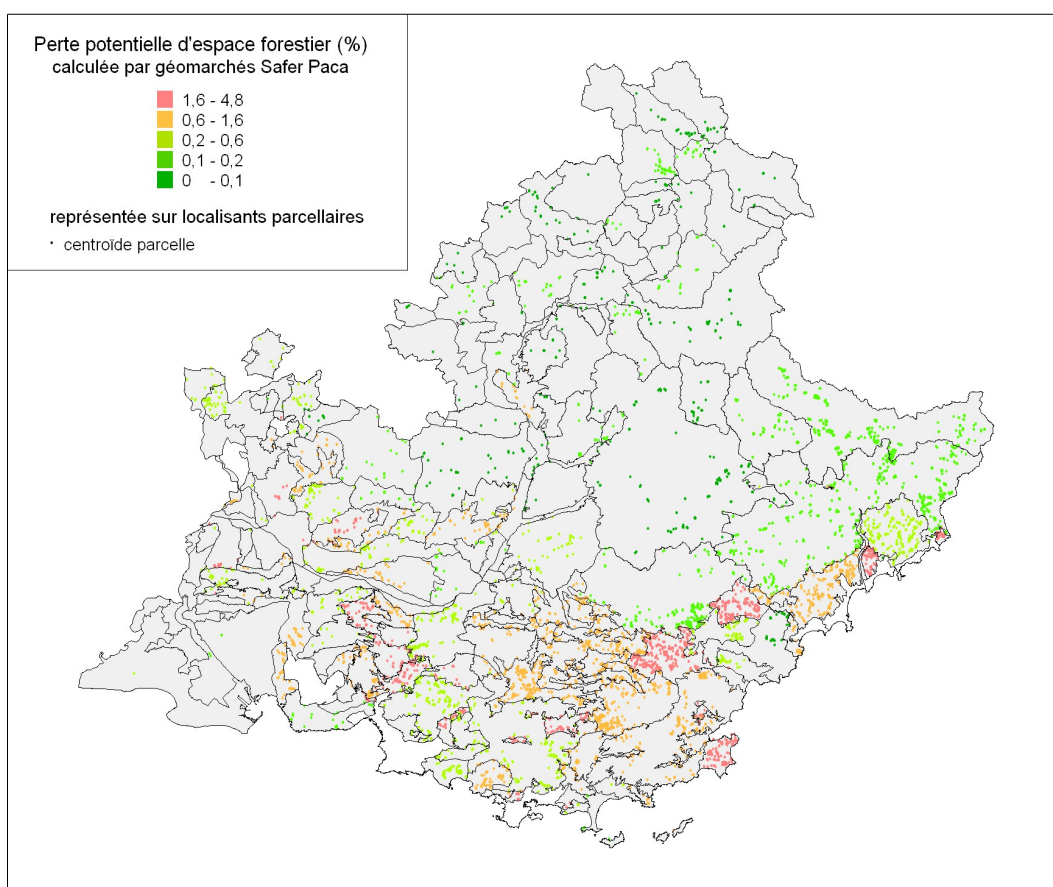
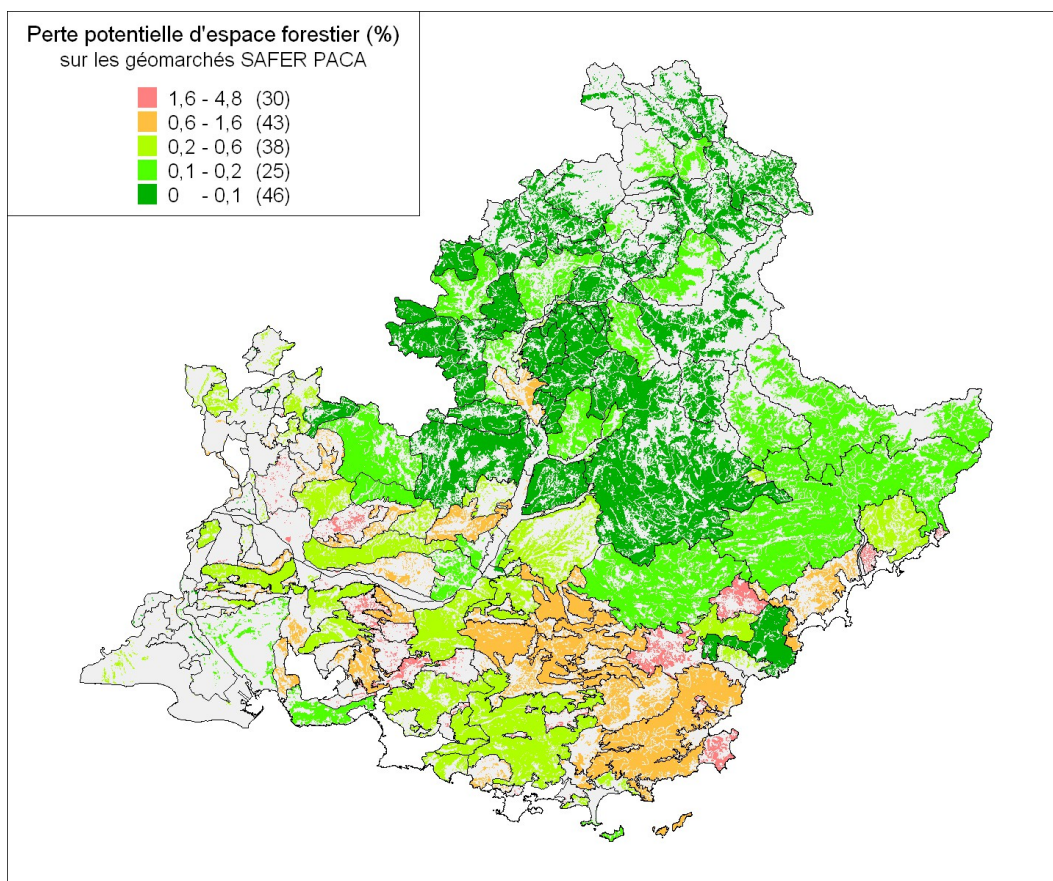
IPPf = 0,36 % sur 5 ans

La perte potentielle d'espace forestier est de 0,36 % sur 5 ans (2007-2011)
---

#### **3. Calcul de l'IPPf sur les espaces forestiers des GéoMarchés de la région PACA**

Les calculs se font selon le même principe, les résultats sont donnés dans la table graphique MapInfo SM.

Analyse thématique de SM par IPPf, répartition automatique en 5 classes sur le territoire d'étude (hors GéoMarchés NC).



DREAL Paca/SBEP, Cerema/DTer Méditerranée/SPTF, Safer Paca/SEAT

GéoMarchés		Perte potentielle d'espace forestier	Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs			Espace forestier		
N_RA	NOM_GM	IPPF (%)	SMURBA_EF (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)	SF (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)
8316	PLAN DE LA TOUR - LES PRES	4,7	36	36	1	764	764	0
1326	PLAINE D'AURIOL	4,7	12	48	1	256	1 020	0
0606	MENTON	3,9	16	64	1	407	1 427	0
8307	BASSIN DE L'EYGOUTIER	3,5	4	68	1	123	1 550	0
1307	LES MILLES	3,3	49	118	2	1 522	3 071	0
8422	SABLET	3,1	1	119	2	47	3 118	0
8410	PERTUIS - LES ISCLES	2,7	2	122	2	89	3 207	0
1322	MAILLANE	2,7	5	127	2	190	3 398	0
0604	COLLINES NICOISES	2,6	42	168	3	1 591	4 989	0
8415	COMTAT VENAISSIN	2,5	29	198	3	1 155	6 144	0
1337	GARDANNE	2,5	77	275	5	3 140	9 285	1
8336	PLAINE DE FREJUS - ARGENS AVAL	2,4	5	280	5	192	9 477	1
8411	LE THOR - CAVAILLON	2,4	13	292	5	523	10 000	1
8315	PRESQU'ILE DE SAINT TROPEZ	2,4	108	400	7	4 444	14 444	1
1332	FONTVIEILLE	2,4	2	402	7	83	14 527	1
8333	BASSIN DRACENOIS ELARGI	2,4	227	629	11	9 550	24 078	2
8304	PLANS D'OLLIOULES - LA REPPE - FAVEYROLLES	2,2	2	631	11	94	24 171	2
0602	VILLAR SUR VAR	2,0	1	632	11	52	24 223	2
1327	MARAIS DES BAUX	2,0	5	638	11	266	24 489	2
8330	BASSIN DE GAREOULT - HAUTE ISSOLE	2,0	22	659	11	1 089	25 579	2
8303	BASSINS DE SIGNES ET DE MAZAUGUES	2,0	8	667	12	397	25 975	2
1302	AUBAGNE	2,0	3	671	12	178	26 153	2
1308	TRETS	1,9	25	696	12	1 334	27 487	2
1314	LAMBESC	1,8	50	746	13	2 741	30 228	2
1306	PUYRICARD	1,8	15	761	13	822	31 050	2
1320	SAINT ANDIOL	1,8	1	761	13	47	31 097	2
1315	CHARLEVAL	1,8	6	767	13	331	31 428	2
8401	VALLEE DU CALAVON	1,7	50	817	14	2 845	34 273	2
1310	CHATEAUNEUF	1,7	11	828	14	621	34 894	2
8318	HAUTE SIAGNE - PALIER DE FAYENCE	1,7	124	952	16	7 397	42 291	3
1344	BERRE NORD EST	1,6	17	968	17	1 057	43 348	3
8327	BASSIN DE BRIGNOLES ET DE ST MAXIMIN ET LE VAL	1,6	137	1 105	19	8 802	52 150	3
8301	COSTIERE HAUT BANDOL	1,5	32	1 137	20	2 090	54 240	3
8311	COSTIERE DE BORMES	1,5	3	1 140	20	211	54 451	3
8419	ORANGE OUEST	1,5	4	1 144	20	285	54 736	3
0612	SIAGNE - GRASSE	1,4	155	1 299	22	11 025	65 761	4
8331	MASSIF DES MAURES	1,4	926	2 225	38	67 342	133 103	8
8321	SOURCE DE L'ARC - PLAINE DE POURRIERES	1,3	7	2 232	39	523	133 627	8
8325	COTEAUX DU BARJOLAIS	1,3	29	2 261	39	2 297	135 924	8
1313	CORNILLON - CRAU DE SALON	1,3	39	2 300	40	3 078	139 002	9
8314	GOLFE DE SAINT TROPEZ	1,3	14	2 314	40	1 141	140 143	9
8329	HAUT ARGENS	1,2	26	2 339	40	2 094	142 237	9
8428	VACQUEYRAS	1,2	3	2 343	40	281	142 518	9
1329	TARASCON	1,2	1	2 344	40	71	142 589	9
1328	MOULES	1,2	2	2 345	40	146	142 735	9
8409	BARTHELASSE	1,2	5	2 350	41	418	143 153	9
1343	BERRE - OUEST	1,1	34	2 385	41	3 070	146 223	9
1305	MEYRARGUES	1,1	4	2 388	41	328	146 551	9
1345	BERRE SUD EST	1,1	2	2 390	41	161	146 712	9
0411	REILLANNE - SAINT MICHEL	1,1	113	2 503	43	10 462	157 174	10
8328	COLLINES DU CENTRE VAR	1,1	348	2 852	49	32 810	189 984	12
8403	PIEMONT	1,0	54	2 905	50	5 132	195 116	12
8326	VALLEES D'AUPS - VALLEE DE SALERNES	1,0	39	2 944	51	3 837	198 953	12
1304	TREVARESSE	1,0	56	3 000	52	5 740	204 694	13
0611	MIMOSA - ESTEREL	1,0	29	3 029	52	3 028	207 722	13
1325	MOURIES	0,9	10	3 039	52	1 023	208 745	13
1334	GIMEAUX	0,9	1	3 040	52	130	208 875	13
1318	EYGALIERES	0,9	16	3 056	53	1 720	210 595	13
8322	VALLEES DE RIAN	0,9	13	3 069	53	1 426	212 021	13
0616	HAUTE SIAGNE - SAINT CEZAIRE	0,9	13	3 082	53	1 401	213 421	13
0610	HAUTE PLAINE DU VAR	0,9	0	3 082	53	47	213 468	13
8334	ISSOLE - PLAINE DE L'AILE - LE THORONET	0,9	168	3 250	56	18 848	232 316	15
8408	PAYS D'AIGUE	0,9	39	3 289	57	4 403	236 719	15
8416	MALEMORT	0,9	22	3 311	57	2 508	239 227	15
8320	PLATEAUX DES PALIERES - MALASOQUES - PELENC	0,9	283	3 594	62	32 273	271 500	17
8305	BANDOL ADRET - PIERREDON	0,9	2	3 596	62	238	271 738	17
1309	BERRE	0,8	2	3 598	62	247	271 985	17
8429	MAZAN - COTES DU VENTOUX	0,8	11	3 609	62	1 362	273 347	17
8312	SOLIES PLAINES	0,8	9	3 619	62	1 196	274 543	17
8313	PLAINE DE CUERS - PIERREFEU - LES REALS	0,8	23	3 641	63	2 982	277 525	17
0419	DURANCE - PEYRUIS - VOLX	0,7	3	3 644	63	403	277 928	17
0414	PLAINE DE DURANCE - SISTERON	0,7	36	3 680	63	5 126	283 054	18
1346	ARBOIS PIG	0,6	51	3 731	64	7 955	291 008	18

**B.2.1.4 L'indicateur de perte potentielle d'espace agricole, naturel ou forestier****1. Définition**

L'INDICATEUR DE PERTE POTENTIELLE D'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER (IPPnaf) en surface correspond au rapport entre la SURFACE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS (SMurba de l'espace NAF) et la SURFACE DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL OU FORESTIER (Snaf) :

$$\text{IPPnaf (en \%)} = \text{SMurba} \times 100 / \text{Snaf}$$

La SURFACE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS (SMurba) correspond à la somme des surfaces de l'espace NAF notifiées dans ce segment de marché.

La SURFACE DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL OU FORESTIER (Snaf) correspond à la surface mesurée géographiquement dans la table graphique des sous-trames définies dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et complétée par une sous-trame agricole (TA).

Espace naf (ENAF) : Espace agricole (EA), Espace naturel (EN) et Espace forestier (EF)

**2. Calcul sur la région PACA**

Territoire : région PACA hors GéoMarchés non renseignés et hors espace urbain

SMurba : 12 355 ha

Snaf : 2 923 528 ha (Somme des sous-trames SRCE et de la sous-trame Agriculture)

IPPnaf = 0,42 % sur 5 ans

La perte potentielle d'espace NAF est de 0,42 % sur 5 ans (2007-2011)

**Tableau synthétique des indicateurs PACA**

	SMurba (ha)	Sx (ha)	Indicateur (%)
Espace Agricole (EA)	6 003	758 388	IPPa = 0,79
Espace Naturel (EN)	632	563 209	IPPn = 0,11
Espace Forestier (EF)	5 718	1 601 931	IPPf = 0,36
Espace NAF (1)	12 355	2 923 528	IPPnaf = 0,42
Espace urbain (U)	3 985	181 595	-
Espace NAF (2)	16 340	2 923 528	IPPnaf = 0,56

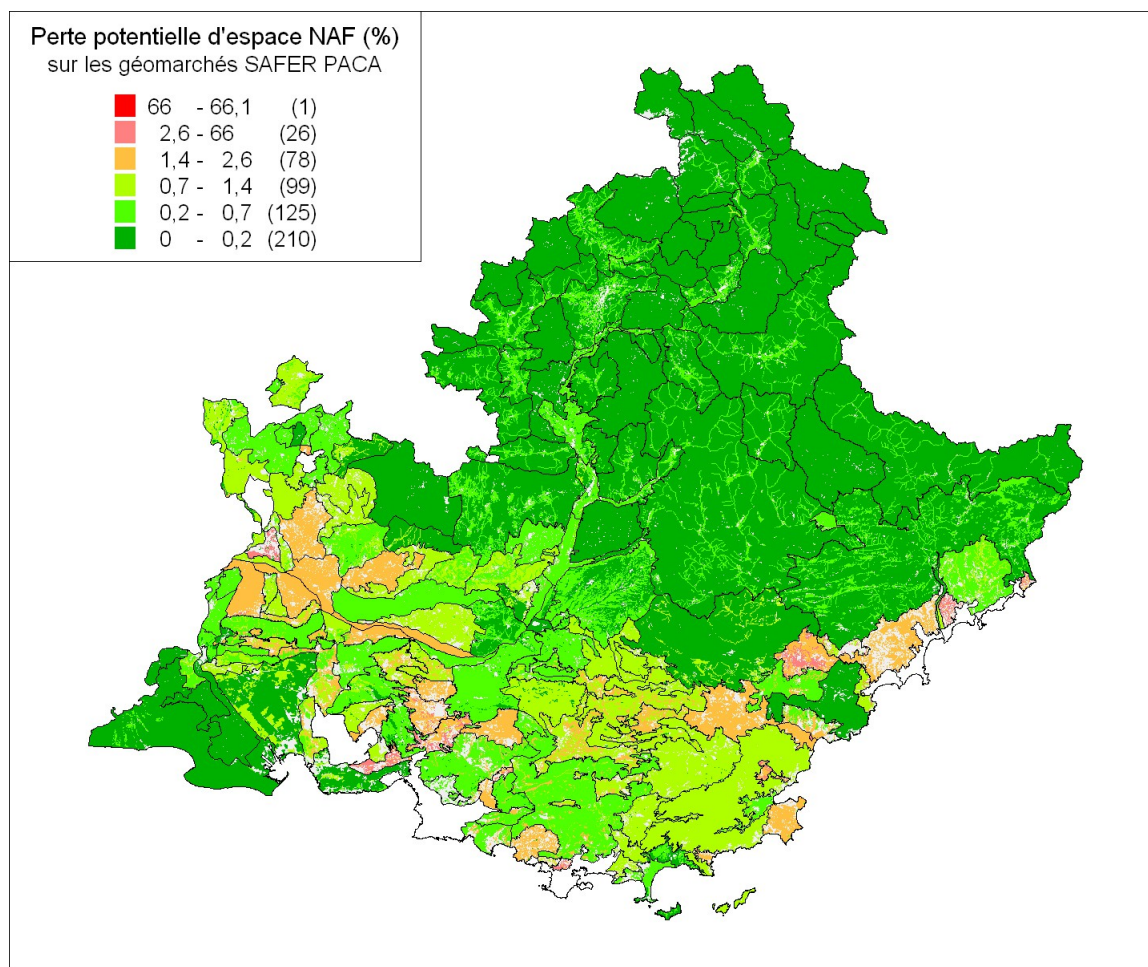
(1) Marché de l'urbanisation des espaces NAF rapporté aux espaces NAF  
(2) Marché de l'urbanisation de tous les espaces (y compris urbains) rapporté aux espaces NAF

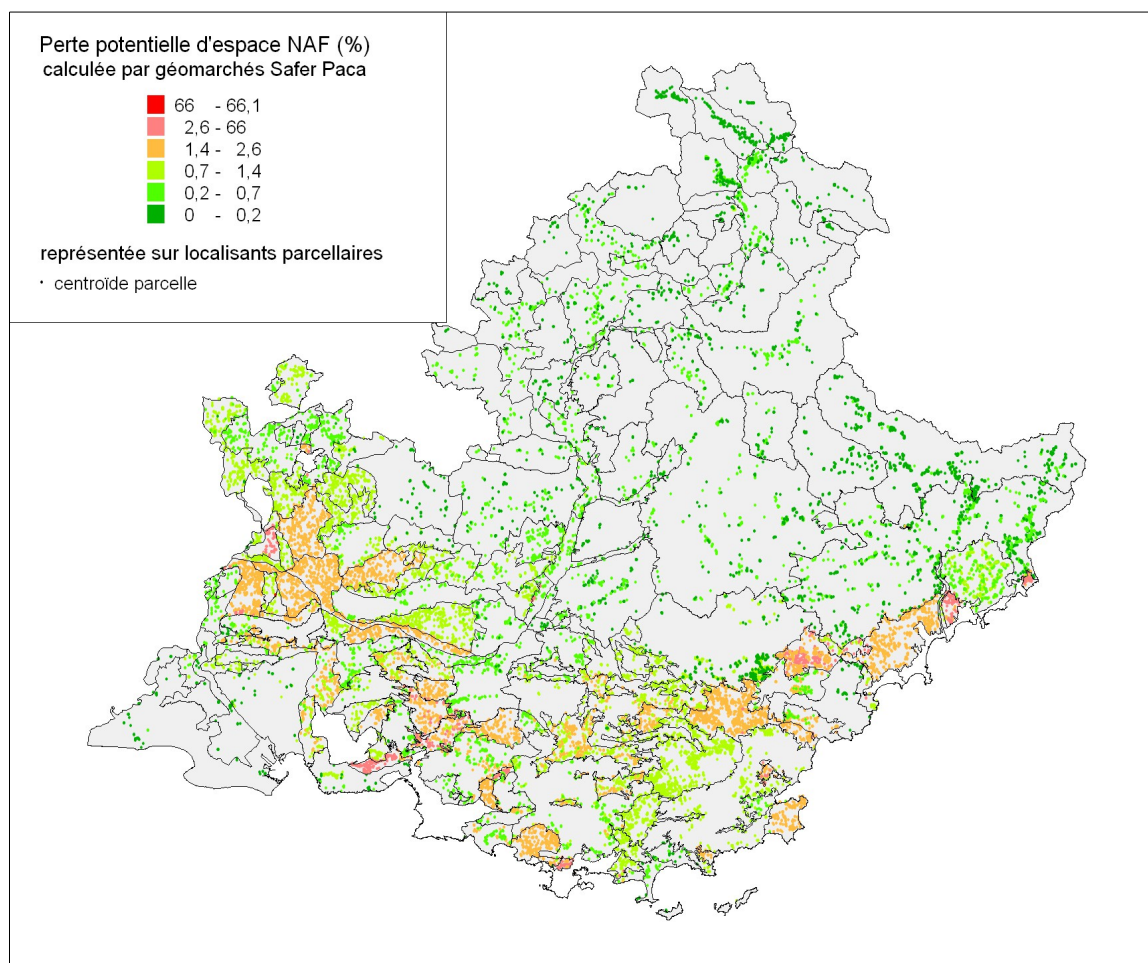
### 3. Calcul de l'IPPnaf sur les espaces agricoles, naturels et forestiers des GéoMarchés de la région PACA

Il n'est pas nécessaire de refaire des calculs spécifiques :

- IPPnaf = IPPa sur les espaces agricoles,
- IPPnaf = IPPn sur les espaces naturels,
- IPPnaf = IPPf sur les espaces forestiers.

Analyse thématique de SM par IPPnaf, répartition automatique en 6 classes sur le territoire d'étude (hors GéoMarchés NC).



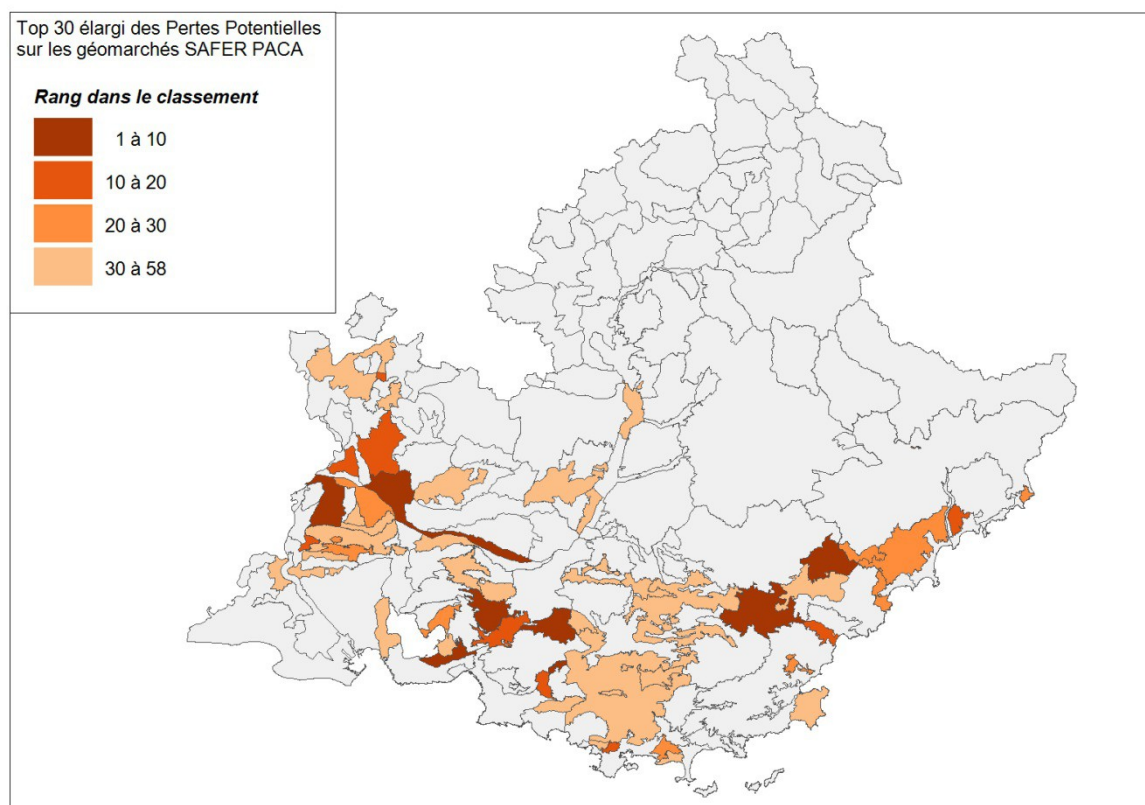


## B.2.2 Analyse des pressions foncières

### B.2.2.1 Les secteurs de perte potentielle d'espace NAF

Les pertes potentielles d'espaces NAF sur la période 2007-2011 se concentrent sur la partie Provençale de la région avec des zones plus fortement impactées que d'autres. On peut visualiser un corridor de pressions d'une vingtaine de kilomètres de large allant d'Avignon à Menton suivant les tracés d'autoroutes A7 et A8. C'est sur ce corridor que la quasi-intégralité des Géomarchés ont connus des pertes d'espaces NAF supérieures à 1,4 % et un marché de l'espace résidentiel bâti dépassant souvent les 55 à 65 % des surfaces totales d'un GéoMarché.

Sur 194 Géomarchés, 58 sont particulièrement concernés par une perte potentielle d'espaces NAF. Par ordre d'importance, huit Géomarchés voient leurs trois types d'espaces (NAF) concernés par une forte perte potentielle, sur seize autres Géomarchés la forte perte d'espaces ne porte que sur deux types d'espaces NAF.



Les dix Géomarchés les plus fortement soumis à des pertes d'espaces peuvent être regroupés en quatre grands secteurs :

- Le Bassin-Dracénois élargi et le territoire de Haute Siagne-Palier de Fayence : ces deux territoires voisins semblent s'intégrer dans une logique de proximité avec l'aire urbaine Niçoise,
- Pertuis-les Iscles dont la perte est surtout le fait ces cinq dernières années de la politique d'urbanisme dans la plaine agricole de la commune de Pertuis,
- La Maillane et le territoire de le Thor-Cavaillon sous l'influence de la dynamique urbaine d'Avignon,
- Cinq autres Géomarchés proches d'Aix-en-Provence (Châteauneuf, les Milles, Trets, Plaine-d'Auriol et Gardanne).

Puis deux autres secteurs viennent confirmer les modes de développement et d'extension urbaine de la région :

- un axe Rhodanien se dessine de Tarascon au Nord-ouest du Vaucluse,
- la périurbanisation diffuse et lointaine souvent décrite autour des quatre grandes agglomérations de la région (Aix-Marseille, Nice, Toulon, Avignon).



Ces secteurs à fortes pertes d'espaces NAF sont des secteurs où le marché résidentiel bâti (couplé le cas échéant avec du marché non bâti des terrains de loisirs et d'agrément) est prépondérant (cf B.1.2).

Ainsi, les prix des transactions sont bien éloignés des prix propres aux espaces dont l'usage est productif ou naturel.

### **B.2.2.2 Analyse des prix agricoles : logique des filières à l'ouest et logique patrimoniale sur la Côte-d'Azur**

- Des prix « patrimoniaux » sur la côte d'Azur ?

Les GéoMarchés des Alpes-Maritimes, et de la côte-d'Azur plus largement, présentent des niveaux de prix des espaces agricoles et naturels très nettement au-dessus de ce qu'on peut observer dans le reste de la région.

Ces marchés, proches des villes côtières de Menton, Nice, Cannes, Fréjus et Saint-Tropez, contraints par le relief et avec un climat côtier spécifique ont depuis longtemps su développer des productions atypiques et des marchés de niche par le maraîchage, les olives de Nice, les productions de feuillages... L'agriculture y est souvent devenue interstitielle avec des exploitations qui sont nettement plus petites qu'ailleurs, mais qui avec 2 500 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> de production de fleurs sous serres peuvent suffire à faire vivre une personne.

Ces Marchés ont assurément su profiter ou plutôt s'adapter à la croissance de la population et également au flux touristique, économie essentielle sur la Côte-d'Azur !

Mais, ces atouts deviennent des difficultés au moment d'acquérir du foncier et la mixité du marché bâti et non bâti décrite plus haut, voire, la porosité des marchés sur ce secteur génèrent des prix du foncier agricole ou naturel très élevés. Montants tellement élevés, que l'on peut légitimement affirmer que la logique des prix sur la Côte-d'Azur intègre une dimension de stratégie patrimoniale au moment de l'acquisition par un agriculteur qui sort bien souvent de la pure logique économique agricole.

Sur le GéoMarché de Menton (26<sup>e</sup> sur 58 du top 30 élargi), la moyenne des prix sur les espaces agricoles et naturels s'élève à 8 €, avec des pics pouvant atteindre 20 €.

Dans les Collines-Niçoises (15<sup>e</sup>), tout comme sur Siagne-Grasse (20<sup>e</sup>), ces chiffres sont respectivement de 10 € en moyenne et 40 € au maximum.

Dans la continuité, les GéoMarchés de Haute Siagne-Saint Cézaire (29<sup>e</sup>) et Mimosa-Estérel (25<sup>e</sup>), dans les Alpes-Maritimes, les prix moyens dépassent 3 € et le maximum peut atteindre respectivement 10 € et 5 €.

Côté Varois, le GéoMarché Haute Siagne-Palier de Fayence (4<sup>e</sup>) est sous forte influence de la Côte-d'Azur et de l'agglomération Grassoise. Ses niveaux de prix sont inférieurs à ceux évoqués ci-dessus et peuvent être une explication à sa place dans le Top 10. Son Marché présente de manière exacerbée toutes les conditions pour être tendu et concurrentiel dans ses usages. Le marché non Bâti occupe seulement 34 % des surfaces vendues et ce solde non bâti est très mélangé, car réparti à 50 % entre une destination agricole ou naturelle et 50 % pour des usages de loisirs ou d'aménagement. Ainsi, l'indice de perte potentielle ressort dans les trois tops 30 sur les trois types d'espaces NAF. Au final, avec un prix moyen agricole et naturel à 1,5 € et un maximum à 4 €, on reste sur des

niveaux de prix élevés qui demandent en matière agricole de valoriser une filière avec une bonne valeur ajoutée.

Plus à l'ouest dans notre corridor au sein du GéoMarché du Bassin-Dracénois élargi l'agriculture est bien valorisée grâce à la viticulture et l'appellation des Côtes de Provence. Dans ce secteur en plein essor démographique et économique, le foncier qui sort de la filière viticole labellisée et les espaces naturels et forestiers sont fragilisés par des prix qui marquent là aussi une forte mixité des usages (61 % du marché non bâti est agricole et naturel). Avec une moyenne de prix à 2 €/m<sup>2</sup> pour les espaces naturels et agricoles et un maximum à 6,5 €/m<sup>2</sup> (sur certains vignobles), on sent encore l'influence de la Côte, mais la présence d'une filière dynamique et organisée montre les premiers signes d'une résistance en matière de prix.

Pour finir sur la Côte d'Azur, les GéoMarchés du Plan de la Tour-Les Prés (23<sup>e</sup>) et celui de la Presque qu'île de Saint-Tropez (35<sup>e</sup>) connaissent aussi des pertes potentielles importantes, ainsi que celui de Plaine de Fréjus-Argens Aval (19<sup>e</sup>). Sur ce dernier, les inondations successives de 2010 et 2011 devraient ralentir le phénomène tant que la procédure d'Aménagement Foncier encore à l'étude n'aura pas été finalisée. Les prix sur ces 3 secteurs côtiers sont soutenus en étant proches voire supérieurs à ceux des GéoMarchés de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

- L'agglomération Toulonnaise : des airs de Côte d'Azur !

Sur Toulon et sa région, les GéoMarchés intégrés dans l'Aire Urbaine semblent rentrer dans la même logique que celle décrite sur la Côte-d'Azur même si l'organisation de filières autour des productions viticoles (Côte de Provence et Bandol) et horticoles semble plus prégnante. La pression est forte, car les espaces proches de l'urbanisation sont convoités et ce malgré les prix de productions à forte valeur ajoutée.

Dans la grande aire Toulonnaise et particulièrement sur ses GéoMarchés voisins au Nord, presque tous apparaissent dans le top 30 élargi qu'ils soient à dominante agricole (Bassin de l'Eygoutier, 28<sup>e</sup>, Bassin de Gareoult-Haute Issole, 38<sup>e</sup>), ou à dominante naturelle et forestière (Sainte-Baume et Chainons – 52<sup>e</sup>).

- La Métropole d'Aix-Marseille : le poids des filières agricoles freinent légèrement les prix !

Les surfaces agricoles sont importantes dans les Bouches-du-Rhône, mais le poids des villes l'est tout autant ! Ainsi dans l'aire Marseillaise on dénombre 5 GéoMarchés qui ressortent dans le top 10.

Et pourtant, même si les prix sont conséquents, on ne connaît pas les mêmes montants que sur la Côte-d'Azur et Toulon pour des espaces agricoles, naturels et forestiers appelés à garder leur vocation.

Le GéoMarché d'Aubagne (18<sup>e</sup>), connu pour avoir lancé dans les années 90, sa marque de territoire afin de valoriser la vente directe, présente aujourd'hui les prix agricoles les plus élevés du département avec une moyenne des espaces agricoles et naturels de 5,5 €/m<sup>2</sup> et un maximum de 11 €/m<sup>2</sup>. La mixité concurrentielle de ce marché est très forte ici, et sans production à valeur ajoutée, l'agriculture aurait des difficultés à résister au niveau des prix.

Sur les 5 GéoMarchés intégrant le top 10 autour de Marseille, les filières agricoles bien en place semblent réussir à peser économiquement pour que les entités et les structures agricoles restent fortes, car malgré des pressions et des pertes fortes, les prix agricoles pratiqués demeurent plus accessibles. Sur Trets (8<sup>e</sup>), la moyenne est à 2,4 €/m<sup>2</sup> avec un maximum à 5€/m<sup>2</sup>. Sur la Plaine d'Auriol (9<sup>e</sup>), on est à 3 € en moyenne et 6 € maximum. Sur le GéoMarché Les Milles (7<sup>e</sup>), les prix atteignent 1,7 € en moyenne et 5 € au maximum. Sur celui de Châteauneuf (5<sup>e</sup>), c'est 3,6 € en moyenne et 5 € maximum. Enfin sur Pertuis-Les Iscles, c'est une moyenne à 1,1 €/m<sup>2</sup> et un maximum à 2 €/m<sup>2</sup>.

Dans tous ces GéoMarchés, la grande superficie agricole cumulée pour chaque culture (maraîchage, vignes en Coteaux d'Aix-en-Provence, céréales...) est une plus-value. Par sa visibilité notamment, l'espace agricole conquiert plus facilement une dimension économique qui lui permet de résister un peu mieux à la pression.

Dans l'aire aixoise très élargie, au-delà des Bouches-du-Rhône, 3 GéoMarchés des Alpes-de-Haute Provence apparaissent dans notre top 30 élargi : Durance-Manosque-Corbières (34<sup>e</sup>), Reillanne-Saint Michel (53<sup>e</sup>) et Durance-Peyruis-Peypin (54<sup>e</sup>). La présence de ces GéoMarchés avec une forte activité foncière des espaces NAF nous indique bien l'effet induit par l'autoroute pour attirer des activités concurrentes aux espaces naturels et agricoles.

Mais là aussi, l'agriculture périphérique aux zones d'urbanisation se défend bien. Les GéoMarchés conservent des prix moyens des espaces agricoles et naturels bien inférieurs à tout ce que l'on a évoqué jusque-là (0,3 € à 0,6 €/m<sup>2</sup>).

- L'aire avignonnaise : des pressions urbaines sur fond de crise agricole

Comme la plupart des GéoMarchés sous fortes pressions commentés jusque-là, ceux d'Avignon et sa grande périphérie présentent un marché mixte avec une légère nuance sur le marché bâti, qui excepté sur Avignon, ne dépasse jamais les 50 %.

Dans ce secteur, la pression sur les espaces NAF est généralisée. Maillane (3<sup>e</sup>), Le Thor-Cavaillon (7<sup>e</sup>), Avignon (14<sup>e</sup>), Fontvieille (16<sup>e</sup>), Comtat-Venaissin (17<sup>e</sup>), Saint-Andiol (22<sup>e</sup>) sont autant de GéoMarchés voisins d'Avignon qui ont connu depuis cinq ans des pertes d'espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers parmi les plus fortes dans la région. L'attractivité de cette aire par sa position stratégique en tant que carrefour entre l'Espagne, l'Italie et le Nord de l'Europe en est certainement une des raisons principales.

Pour autant, cette pression généralisée bien qu'influente sur les prix du marché agricole ne l'empêche pas d'exister et de résister. Ainsi, les prix pratiqués dans ce secteur maraîcher et fruitier sont inférieurs à ceux de l'aire Marseillaise.

Sur Maillane (3<sup>e</sup>), le prix moyen des espaces agricoles et naturels s'élève à 1,6 €/m<sup>2</sup> et ne dépasse pas les 3 € dans quelques cas. Sur le Thor-Cavaillon (7<sup>e</sup>), la moyenne est de 1,3 €/m<sup>2</sup> et 2 € au maximum. Sur Fontvieille, secteur de l'olive des Baux en AOC, la moyenne est à 2,2 €/m<sup>2</sup> et le maximum à 5 €.

Dans ce secteur, la présence du MIN (Marché d'Intérêt National) de Châteaurenard démontre la vitalité des secteurs maraîchers et arboricoles et l'intérêt de conserver une filière d'approvisionnement proche, et donc du foncier à exploiter. Aussi face à la présence de friches assez massives liées à des attentes spéculatives, mais aussi des crises récentes sur les cultures arboricoles, nous sommes là dans un secteur au fort potentiel agricole, mais fragile.

**B.2.2.3 Des espaces naturels moins sollicités que l'espace agricole**

Rang	GéoMarché	Perte potentielle d'espace Naturel
		IPPn (%)
1	LES PALUDS	66,1
2	MAILLANE	8,0
3	BÉAUMES DE VENISE	5,6
4	DURANCE - MANOSQUE - CORBIERES	4,4
5	AVIGNON	3,0
6	HAUTE SIAGNE - PALIER DE FAYENCE	2,9
7	PERTUIS - LES ISCLES	2,9
8	CHATEAUNEUF	2,8
9	BASSIN DRACENOIS ELARGI	2,7
10	SIAGNE - GRASSE	2,5

Pour perdre des espaces naturels en conséquence, encore faut-il qu'il y en ait en conséquence. Or dans la région, les GéoMarchés, dans lesquels nous recensons beaucoup d'espaces naturels, présentent une bonne propension à les conserver en l'état quand ils alimentent le marché foncier.

Ainsi, la Camargue est le seul vrai secteur où les espaces naturels font l'objet d'échanges intenses, mais celle-ci ne connaît pas de pression élevée sur cet espace.

Dans les Alpes et de surcroît, plutôt en haute-montagne, ces espaces ne génèrent que très peu de marché et la pression est donc quasi nulle.

Au final dans la région l'indice de perte des espaces naturels (IPPn) s'élève à 0,1 % sur 5 ans avec 618 ha de perte potentielle sur un espace recouvrant 563.209 ha.

C'est pourquoi, dans notre top 10 de l'IPPn par GéoMarchés, nous découvrons un classement plus difficile à évaluer, car portant sur un échantillon de surfaces bien plus limitées. Sans tous les énumérer, nous citerons donc le cas du GéoMarché des Paluds dans les Bouches-du-Rhône (1<sup>er</sup> avec 66 % de perte potentielle soit 27 ha). Maillane, 2<sup>e</sup> avec un indice de 8 % ne perd en réalité que 2 ha.

Ce classement de l'indice des pertes potentielles d'espaces naturels peut donc surclasser certains GéoMarchés dans notre top 30 des NAF, surtout pour ceux cités dans ce seul classement.

Pour Avignon, avec 26 ha (3 %), le classement n'est pas usurpé. Par contre pour Pertuis-les Iscles avec ses 2,9 % qui paraissent conséquents, c'est seulement 0,15 ha qui ont été affectés preuve que ce GéoMarché n'est assurément pas un espace naturel au sens des trames déterminées dans ce travail. On peut de la même manière relativiser aussi le classement du GéoMarché dracénois avec ses 2,7 % pour seulement 1 ha.

**B.2.2.4 La forêt, un espace également sous pression**

Avec un indice régional de perte potentiel de forêt (IPPf) s'élevant à 0,36 %, la forêt connaît une pression bien supérieure à celle des espaces naturels, mais moins forte que celle des espaces agricoles.

Cet espace, qui a regagné de grandes surfaces depuis plus d'un siècle, et continue à s'accroître dans des zones de déprises, est tout de même sujet à des pertes dans des secteurs plus convoités en matière d'urbanisme.

Ainsi, en valeur absolue, sur ces cinq ans, on mesure une perte régionale de forêt de 5.796 ha sur une espace totalisant 1.601.000 ha. Cette perte est très proche de celle des espaces agricoles (6.010 ha).

Rang	GéoMarché	Perte potentielle d'espace Forestier
		IPPf (%)
1	PLAN DE LA TOUR - LES PRES	4,7
2	PLAINE D'AURIOL	4,7
3	MENTON	3,9
4	BASSIN DE L'EYGOUTIER	3,5
5	LES MILLES	3,3
6	SABLET	3,1
7	PERTUIS - LES ISCLES	2,7
8	MAILLANE	2,7
9	COLLINES NICOISES	2,6
10	COMTAT VENAISSIN	2,5

Concentrons-nous maintenant sur le top 10, comme pour les autres espaces. En tête des pertes, avec un indice de 4,7 % pour 26 ha, on trouve le GéoMarché du Plan de la Tour-Les prés au sein du massif des Maures. À noter que la perte d'espace s'effectue surtout aux franges de l'espace forestier. On trouve ensuite majoritairement des espaces de plaines agricoles périurbaines (Plaine d'Auriol, 4.7 % ; Bassin de l'Eygoutier, 3,5 % ; Les Milles, 3,3 % ; Pertuis-Les Iscles, 2,7 % ; Maillane, 2,7 % et Comtat venaissin, 2,5 %). On trouve également deux GéoMarchés plus accidentés proche des villes (Menton et Collines niçoises).

Les pertes en surface ne paraissent pas excessives, car ces GéoMarchés ne sont pas immenses dans leur surface forestière, mais l'indice est important. Ainsi, les Milles perdent tout de même 49ha, les collines niçoises, 42 ha et le Comtat venaissin, 29 ha. C'est moindre que le GéoMarché du Massif des Maures avec 926 ha, ou bien que les 348 ha des Collines du Centre Var et 227 ha du Bassin dracénois élargi.

## C Le marché productif : quelles dynamiques ?

### C.1 Indicateurs d'activité du marché des espaces agricoles, naturels ou forestiers

#### C.1.1 L'indicateur d'activité du marché des espaces agricoles

##### 1. Définition

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES (IAMa) en surface correspond au rapport entre la SURFACE DU MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES (SMa) et la SURFACE DE L'ESPACES AGRICOLE (Sa) :

$$\text{IAMa (en \%)} = \text{SMa} \times 100 / \text{Sa}$$

La SURFACE DU MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES (SMa) correspond à la somme des surfaces notifiées dans ce segment de marché.

La SURFACE DE L'ESPACE AGRICOLE (Sa) correspond à la surface mesurée géographiquement dans la table graphique des sous-trames définies dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et complétée par une sous-trame agricole (TA).

Espace agricole (EA) : Territoires agricoles (TA) et Zones humides (ZH)

##### 2. Calcul sur la région PACA

Territoire : région PACA hors GéoMarchés non renseignés

SMa : 32 542 ha (cf. IV.2.2)

Sa : 758 388 ha (Somme des Territoires agricoles (TA) et Zones humides (ZH))

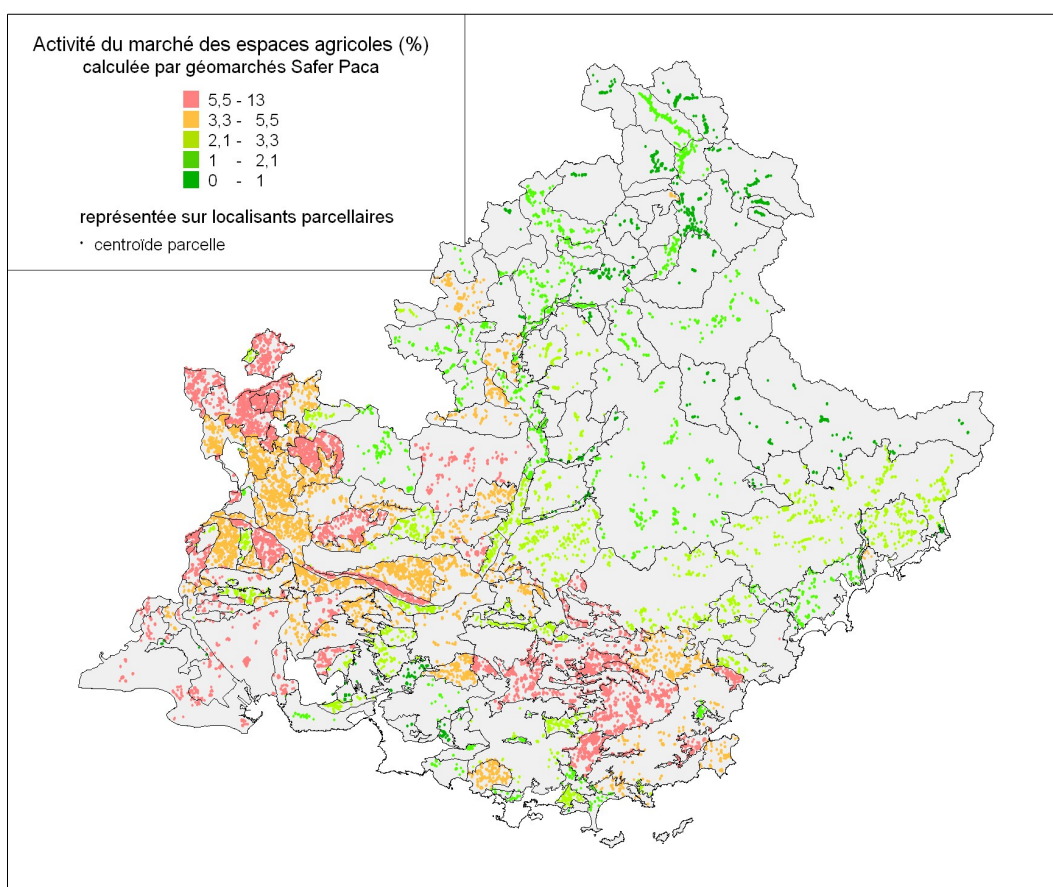
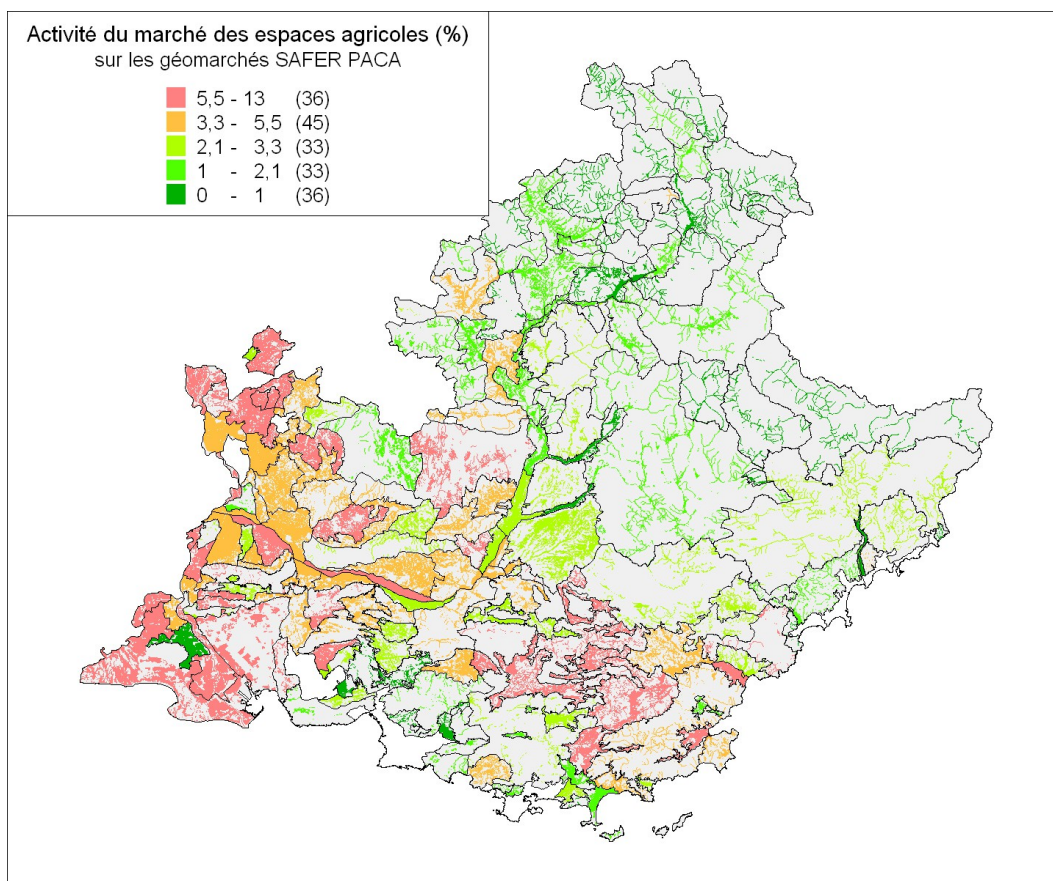
IAMa = 4,29 % sur 5 ans

L'activité du marché des espaces agricoles est de 4,29 % sur 5 ans (2007-2011)
--

##### 3. Calcul de l'IAMa sur les espaces agricoles des GéoMarchés de la région PACA

Les calculs se font selon le même principe, les résultats sont donnés dans la table graphique MapInfo SM.

Analyse thématique de SM par IAMa, répartition automatique en 5 classes sur le territoire d'étude (hors GéoMarchés NC).







## C.1.2 L'indicateur d'activité du marché des espaces naturels

### 1. Définition

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES ESPACES NATURELS (IAMn) en surface correspond au rapport entre la SURFACE DU MARCHÉ DES ESPACES NATURELS (SMn) et la SURFACE DE L'ESPACE NATUREL (Sn) :

$$\text{IAMn (en \%)} = \text{SMn} \times 100 / \text{Sn}$$

La SURFACE DU MARCHÉ DES ESPACES NATURELS (SMn) correspond à la somme des surfaces notifiées dans ce segment de marché.

La SURFACE DE L'ESPACE NATUREL (Sn) correspond à la surface mesurée géographiquement dans la table graphique des sous-trames définies dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et complétée par une sous-trame agricole (TA).

Espace naturel (EN) : Milieux ouverts xériques (OX) et Eaux courantes (EC)

### 2. Calcul sur la région PACA

Territoire : région PACA hors GéoMarchés non renseignés

SMn : 9 755 ha (cf. IV.2.2)

Sn : 563 209 ha (Somme des Milieux ouverts xériques (OX) et Eaux courantes (EC))

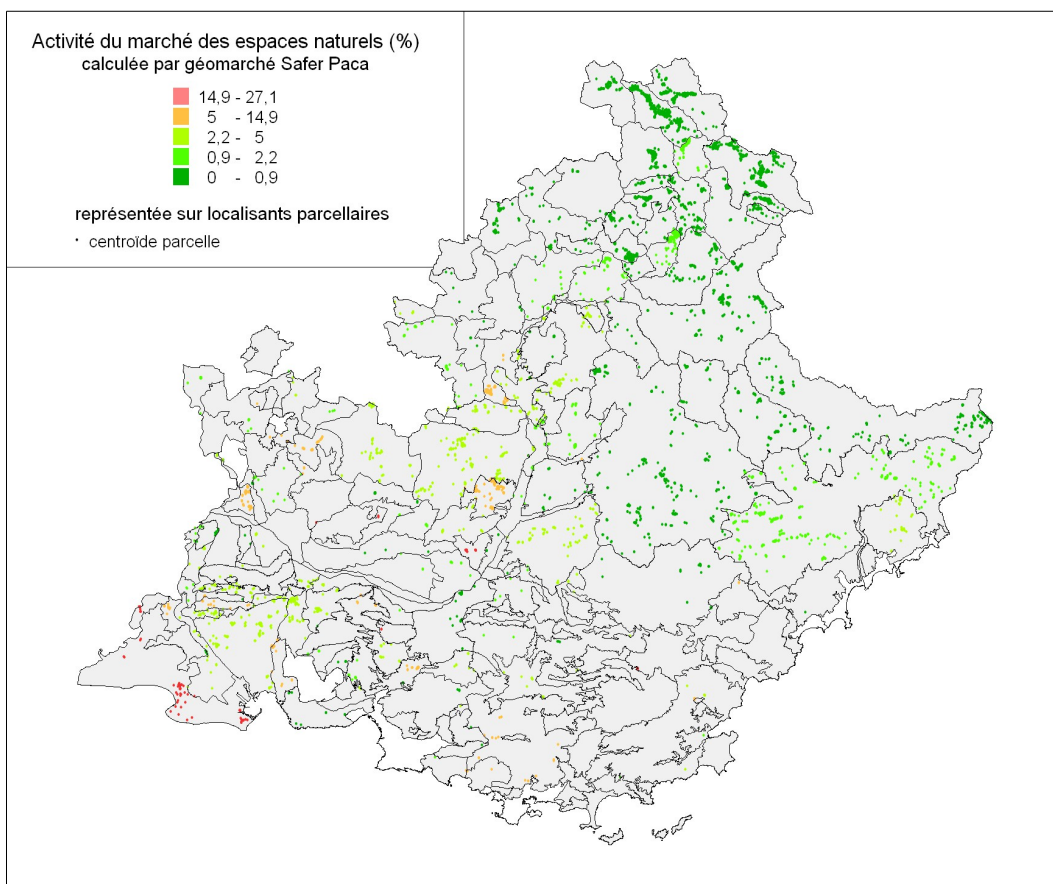
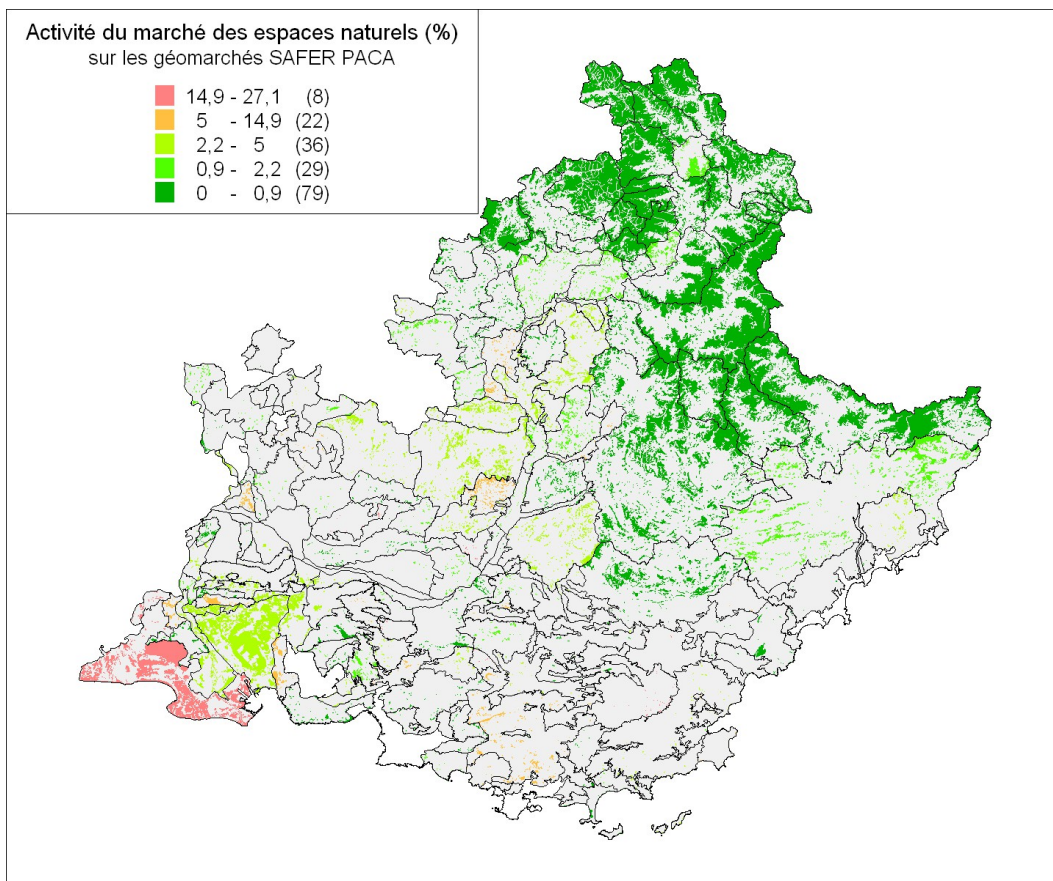
IAMn = 1,73 % sur 5 ans

L'activité du marché des espaces naturels est de 1,73 % sur 5 ans (2007-2011)
---

### 3. Calcul de l'IAMn sur les espaces naturels des GéoMarchés de la région PACA

Les calculs se font selon le même principe, les résultats sont donnés dans la table graphique MapInfo SM.

Analyse thématique de SM par IAMn, répartition automatique en 5 classes sur le territoire d'étude (hors GéoMarchés NC).



DREAL Paca/SBEP, Cerema/DTer Méditerranée/SPTF, Safer Paca/SEAT

GéoMarchés		Activité du marché des espaces naturels	Marché des espaces naturels			Espace naturel		
N_RA	NOM_GM	IAMN (%)	SMNAF_EN (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)	SN (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)
8401	VALLEE DU CALAVON	27,0	28	28	0	105	105	0
8333	BASSIN DRACENOIS ELARGI	25,5	8	37	0	33	138	0
8321	SOURCE DE L'ARC - PLAINE DE POURRIERES	21,1	13	50	1	62	200	0
1336	SALIERS	20,3	88	138	1	434	633	0
1306	PUYRICARD	18,2	7	144	1	37	671	0
8334	ISSOLE - PLAINE DE L'AILE - LE THORONET	16,8	24	169	2	144	815	0
1338	CAMARGUE OUEST - LES ETANGS	15,5	4 483	4 651	48	28 943	29 758	5
0406	LUBERON EST - PIERREVERT	15,0	19	4 670	48	126	29 883	5
8318	HAUTE SIAGNE - PALIER DE FAYENCE	11,7	6	4 676	48	50	29 933	5
0410	VALLEE DE LA BLEONE	11,1	25	4 701	48	220	30 154	5
1343	BERRE - OUEST	10,5	163	4 864	50	1 552	31 706	6
8413	AVIGNON	10,0	86	4 950	51	859	32 564	6
8429	MAZAN - COTES DU VENTOUX	9,3	12	4 962	51	132	32 696	6
1331	HAUTE CRAU	9,2	92	5 054	52	1 006	33 702	6
8416	MALEMORT	8,7	5	5 059	52	59	33 760	6
8430	BEAUMES DE VENISE	7,9	3	5 062	52	39	33 800	6
8301	COSTIERE HAUT BANDOL	7,7	9	5 071	52	113	33 912	6
1314	LAMBESC	7,4	9	5 080	52	119	34 031	6
0423	FORCALQUIER	7,3	178	5 258	54	2 430	36 461	6
8305	BANDOL ADRET - PIERREDON	7,0	0	5 258	54	4	36 464	6
8428	VACQUEYRAS	7,0	3	5 261	54	46	36 510	6
8315	PRESQU'ILE DE SAINT TROPEZ	6,6	8	5 269	54	120	36 630	7
8411	LE THOR - CAVAILLON	6,3	1	5 270	54	10	36 640	7
8316	PLAN DE LA TOUR - LES PRES	6,2	3	5 273	54	46	36 686	7
8302	SAINTE BAUME ET CHAINONS	6,2	186	5 459	56	3 021	39 707	7
8426	CAIRANNE	5,6	1	5 460	56	18	39 726	7
1337	GARDANNE	5,6	16	5 476	56	296	40 022	7
1334	GIMEAUX	5,5	34	5 510	57	624	40 646	7
0503	LARAGNAIS	5,5	78	5 588	57	1 428	42 074	7
8322	VALLEES DE RIAN	5,1	10	5 598	57	192	42 266	8

### C.1.3 L'indicateur d'activité du marché des espaces forestiers

#### 1. Définition

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES ESPACES FORESTIERS (IAMf) en surface correspond au rapport entre la SURFACE DU MARCHÉ DES ESPACES FORESTIERS (SMf) et la SURFACE DE L'ESPACE FORESTIER (Sf) :

$$\text{IAMf (en \%)} = \text{SMf} \times 100 / \text{Sf}$$

La SURFACE DU MARCHÉ DES ESPACES FORESTIERS (SMf) correspond à la somme des surfaces notifiées dans ce segment de marché.

La SURFACE DE L'ESPACE FORESTIER (Sf) correspond à la surface mesurée géographiquement dans la table graphique des sous-trames définies dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et complétée par une sous-trame agricole (TA).

Espace forestier (EF) : Forêts et boisements (FB) et Milieux semi-ouverts (SO)

#### 2. Calcul sur la région PACA

Territoire : région PACA hors GéoMarchés non renseignés

SMf : 36 071 ha (cf. IV.2.2)

Sf : 1 601 931 ha (Somme des Forêts et boisements (FB) et Milieux semi-ouverts (SO))

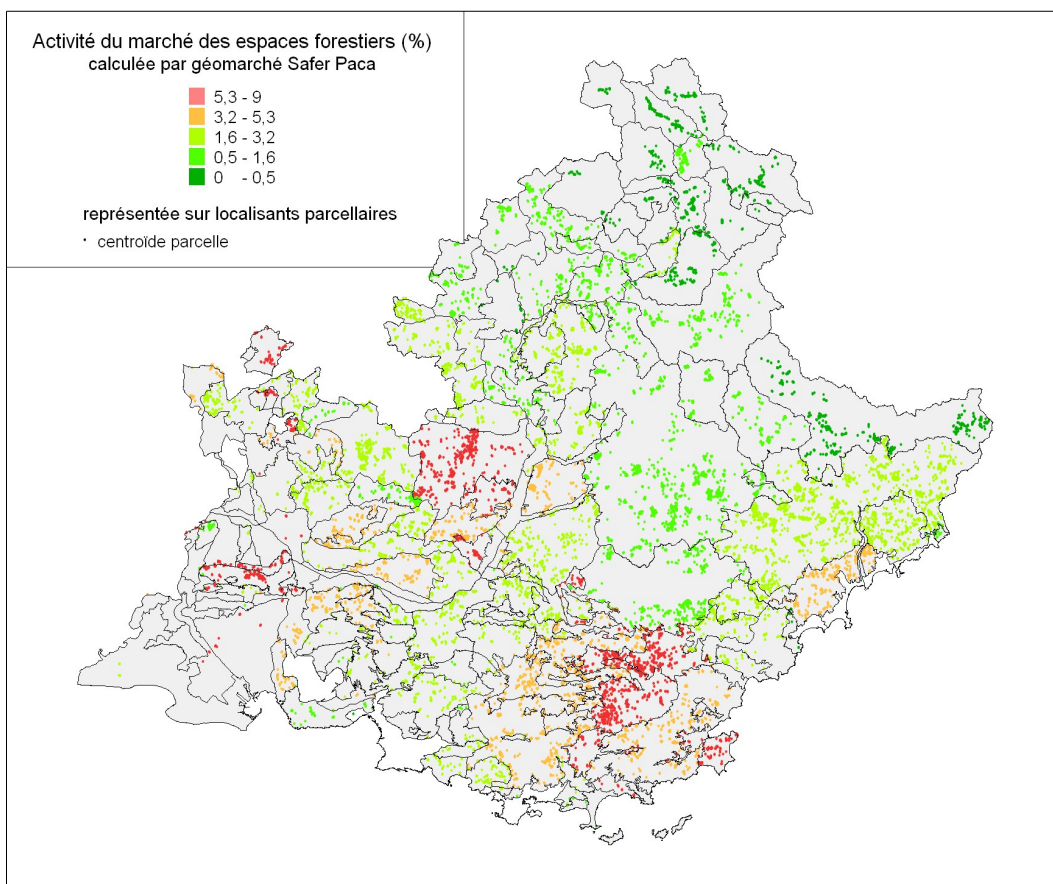
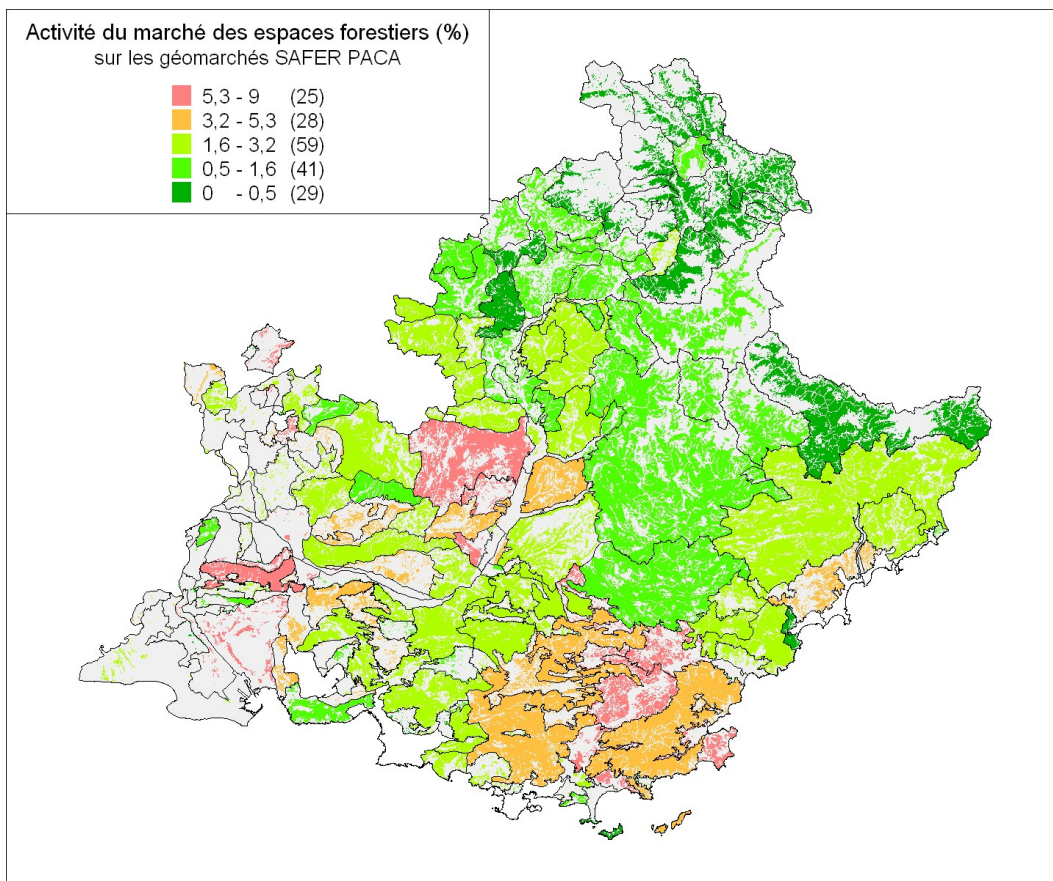
IAMf = 2,25 % sur 5 ans

L'activité du marché des espaces forestiers est de 2,25 % sur 5 ans (2007-2011)
---

#### 3. Calcul de l'IAMf sur les espaces forestiers des GéoMarchés de la région PACA

Les calculs se font selon le même principe, les résultats sont donnés dans la table graphique MapInfo SM.

Analyse thématique de SM par IAMf, répartition automatique en 5 classes sur le territoire d'étude (hors GéoMarchés NC).



DREAL Paca/SBEP, Cerema/DTer Méditerranée/SPTF, Safer Paca/SEAT

GéoMarchés		Activité du marché des espaces forestiers	Marché des espaces forestiers			Espace forestier		
N_RA	NOM_GM	IAMF (%)	SMNAF_EF (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)	SF (ha)	Cumul (ha)	Cumul (%)
1312	COUSSOUL	8,9	517	517	1	5 797	5797	0
1318	EYGALIERES	8,5	147	664	2	1 720	7517	0
1316	ALPILLES	8,4	1 232	1 896	5	14 645	22162	1
8426	CAIRANNE	7,8	13	1 909	5	172	22334	1
1333	CAMARGUE EST	7,5	52	1 961	5	695	23029	1
8334	ISSOLE - PLAINE DE L'AILE - LE THORONET	7,5	1 417	3 379	9	18 848	41877	3
8329	HAUT ARGENS	7,5	157	3 535	10	2 094	43971	3
1322	MAILLANE	7,4	14	3 550	10	190	44161	3
8430	BEAUMES DE VENISE	7,3	81	3 631	10	1 112	45274	3
8313	PLAINE DE CUERS - PIERREFEU - LES REALS	7,2	214	3 845	10	2 982	48255	3
1311	SENAS	7,0	21	3 866	10	304	48559	3
8310	COSTIERE DE LA LONDE	6,8	133	3 999	11	1 969	50528	3
8333	BASSIN DRACENOIS ELARGI	6,3	604	4 604	12	9 550	60078	4
0406	LUBERON EST - PIERREVERT	6,1	180	4 784	13	2 930	63008	4
8315	PRESQU'ILE DE SAINT TROPEZ	6,1	269	5 053	14	4 444	67453	4
0423	FORCALQUIER	6,0	212	5 265	14	3 555	71008	4
8423	ENCLAVE	5,9	99	5 364	14	1 670	72677	5
0424	ADRET DE LURE - HAUT CALAVON	5,9	2 519	7 883	21	42 568	115245	7
8411	LE THOR - CAVAILLON	5,8	31	7 914	21	523	115768	7
8425	RASTEAU	5,8	14	7 928	21	240	116008	7
8314	GOLFE DE SAINT TROPEZ	5,7	65	7 993	21	1 141	117149	7
8326	VALLEES D'AUPS - VALLEE DE SALERNES	5,6	213	8 206	22	3 837	120987	8
1317	BOULBON	5,5	7	8 213	22	132	121119	8
8431	ORANGE EST	5,4	5	8 219	22	97	121216	8
8410	PERTUIS - LES ISCLES	5,4	5	8 223	22	89	121305	8
0411	REILLANNE - SAINT MICHEL	5,2	546	8 770	24	10 462	131766	8
8428	VACQUEYRAS	5,2	15	8 784	24	281	132048	8
8327	BASSIN DE BRIGNOLES ET DE ST MAXIMIN ET LE VAL	5,1	449	9 233	25	8 802	140850	9
1343	BERRE - OUEST	4,9	149	9 382	25	3 070	143920	9
1310	CHATEAUNEUF	4,8	30	9 412	25	621	144541	9
1313	CORNILLON - CRAU DE SALON	4,8	146	9 559	26	3 078	147619	9
1309	BERRE	4,7	12	9 570	26	247	147865	9
0419	DURANCE - PEYRUIS - VOLX	4,6	19	9 589	26	403	148269	9
8408	PAYS D'AIGUE	4,4	195	9 784	26	4 403	152672	10
8330	BASSIN DE GAREOULT - HAUTE ISSOLE	4,3	47	9 831	26	1 089	153761	10
8331	MASSIF DES MAURES	4,3	2 867	12 698	34	67 342	221104	14
8401	VALLEE DU CALAVON	4,1	117	12 815	34	2 845	223949	14
1339	LES COTES - PELISSANE	4,1	325	13 140	35	7 950	231899	14
8429	MAZAN - COTES DU VENTOUX	4,1	56	13 195	35	1 362	233261	15
1336	SALIERS	4,0	7	13 202	35	163	233424	15
0604	COLLINES NICOISES	4,0	64	13 266	36	1 591	235015	15
8328	COLLINES DU CENTRE VAR	3,9	1 289	14 555	39	32 810	267825	17
1334	GIMEAUX	3,9	5	14 560	39	130	267955	17
8403	PIEMONTE	3,9	200	14 760	40	5 132	273087	17
0420	BASSE VALLEE DE L'ASSE	3,8	11	14 771	40	296	273383	17
0422	DURANCE - GREOUX - VALENTOLE	3,8	36	14 807	40	955	274338	17
0405	PLATEAU DE PUYMICHEL	3,7	664	15 471	42	17 864	292202	18
1314	LAMBESC	3,7	102	15 573	42	2 741	294943	18
1307	LES MILLES	3,7	56	15 629	42	1 522	296464	19
0612	SIAGNE - GRASSE	3,6	396	16 026	43	11 025	307490	19
8302	SAINTE BAUME ET CHAINONS	3,5	2 293	18 319	49	65 019	372509	23
8418	TERRASSES DU RHONE	3,3	45	18 364	49	1 347	373856	23
8316	PLAN DE LA TOUR - LES PRES	3,3	25	18 389	49	764	374620	23

### C.1.4 L'indicateur d'activité du marché des espaces agricoles, naturels ou forestiers

#### 1. Définition

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (IAMnaf) en surface correspond au rapport entre la SURFACE DU MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (SMnaf) et la SURFACE DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL OU FORESTIER (Snaf) :

$$\text{IAMnaf (en \%)} = \text{SMnaf} \times 100 / \text{Snaf}$$

La SURFACE DU MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (SMnaf) correspond à la somme des surfaces notifiées dans ce segment de marché.

La SURFACE DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL OU FORESTIER (Snaf) correspond à la surface mesurée géographiquement dans la table graphique des sous-trames définies dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et complétée par une sous-trame agricole (TA).

Espace naf (ENAF) : Espace agricole (EA), Espace naturel (EN) et Espace forestier (EF)

#### 2. Calcul sur la région PACA

Territoire : région PACA hors GéoMarchés non renseignés et hors espace urbain

SMnaf : 78 368 ha (cf. IV.2.2)

Snaf : 2 923 528 ha (Somme des sous-trames SRCE et de la sous-trame Agriculture)

IAMnaf = 2,68 % sur 5 ans

L'activité du marché des espaces NAF est de 2,68 % sur 5 ans (2007-2011)

#### Tableau synthétique des indicateurs PACA

	SMurba (ha)	SMi	Si (ha)	IPPi (%)	IAMI (%)
Espace Agricole (EA)	6 003	32 542	758 388	0,79	4,29
Espace Naturel (EN)	632	9 755	563 209	0,11	1,73
Espace Forestier (EF)	5 718	36 071	1 601 931	0,36	2,25
Espace NAF (1)	12 355	78 368	2 923 528	0,42	2,68
Espace urbain (U)	3 985	1 642	181 595	-	-
Espace NAF (2)	16 340	80 007	2 923 528	0,56	2,74

i = respectivement en colonne a, n, f, naf, u et naf

(1) Marché de l'urbanisation des espaces NAF rapporté aux espaces NAF

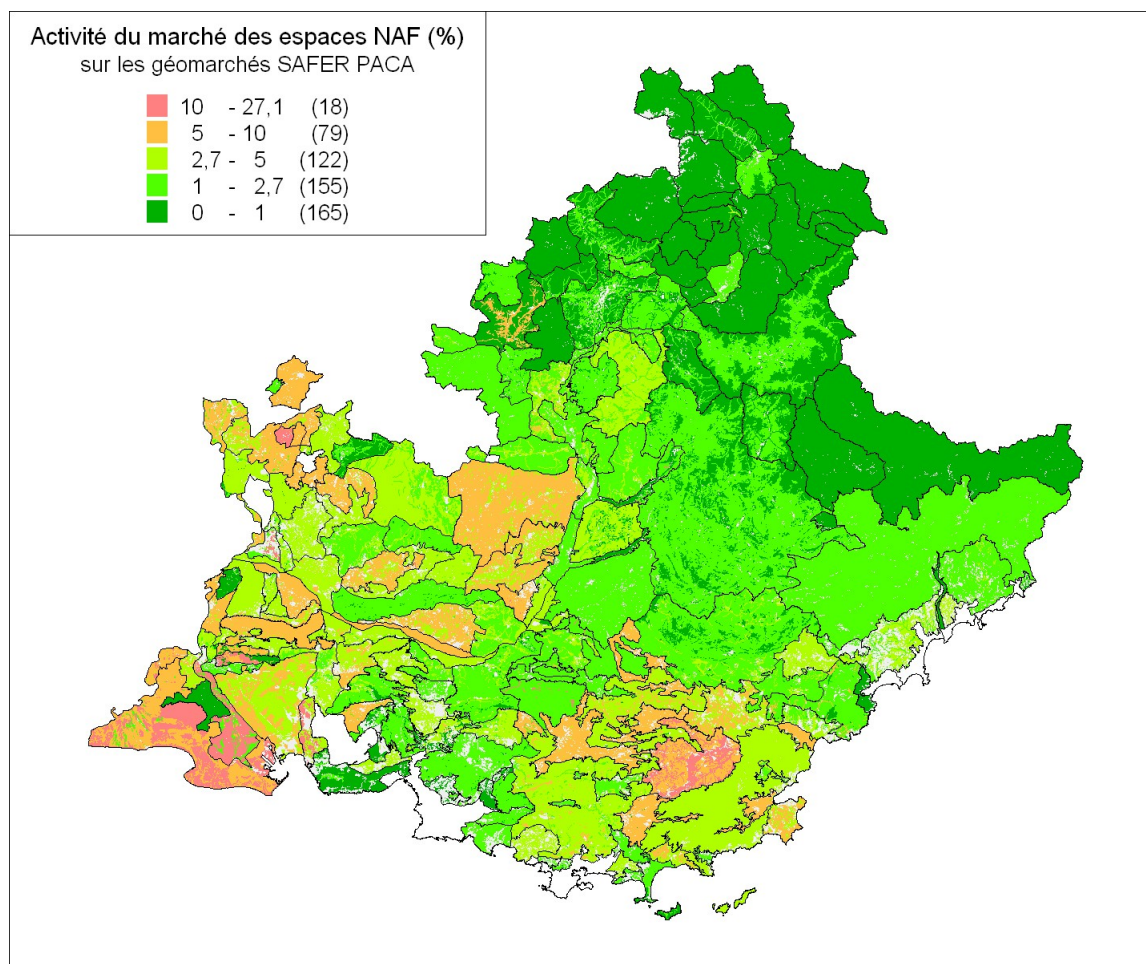
(2) Marché de l'urbanisation de tous les espaces (y compris urbains) rapporté aux espaces NAF

### 3. Calcul de l'IAMnaf sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers des GéoMarchés de la région PACA

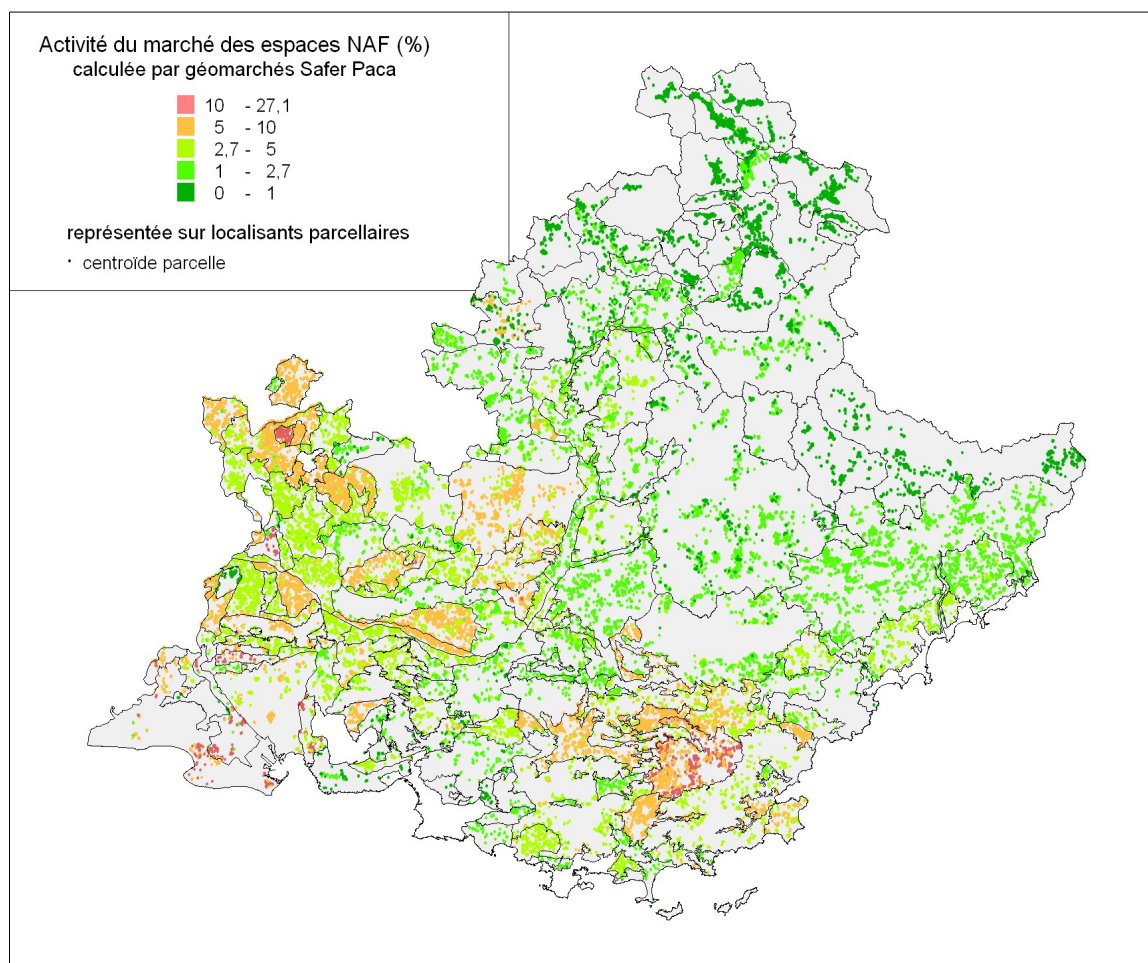
Il n'est pas nécessaire de refaire des calculs spécifiques :

- IAMPnaf = IAMA sur les espaces agricoles,
- IAMnaf = IAMn sur les espaces naturels,
- IAMnaf = IPPf sur les espaces forestiers.

Analyse thématique de SM par IAMnaf, répartition automatique en 5 classes sur le territoire d'étude (hors GéoMarchés NC).







## C.2 Analyse des dynamiques d'échanges destinés à l'activité productive ou au maintien de la vocation naturelle

Les transactions observées sur la période révèlent un taux d'activité du marché des espaces agricoles de 4,29 %, des espaces forestiers de 2,25 %, des espaces naturels de 1,73 %. Dans le cadre de cette étude seule l'activité du marché des espaces agricoles est analysée à partir des connaissances des conseillers fonciers de la Safer.

Les transactions du marché strictement agricole sont très hétérogènes. Elles peuvent porter sur de grandes surfaces (ex : les Géomarchés de Camargue) ou de petites surfaces (Géomarché de Berre-Ouest). Elles peuvent s'effectuer dans un contexte de marché mixte ou monospécifique. Ainsi, sur le Géomarché actif de l'Adret de Lure-Haut Calavon, le marché est consacré à 93 % à un usage agricole, sur celui de Camargue le taux est de 99 % alors que dans le secteur de la Maillane et le territoire de le Thor-Cavaillon (secteur de vitalité du maraîchage et de l'arboriculture), le marché de l'urbanisation est très présent (cf B.2.2 analyse des pressions foncières).

Le volume d'activité ne peut témoigner à lui seul d'une dynamique agricole.

Dans les zones d'élevage par exemple, le marché agricole est souvent figé compte tenu de la rareté et la qualité des biens recherchés et ce alors même que l'activité économique est en bonne santé.

D'un autre côté, un taux d'activité important peut s'expliquer par une forte restructuration économique induite, forcée qui ne garantit pas le maintien de l'activité à moyen et long terme.

Par ailleurs, le marché agricole est influencé par différents facteurs économiques qui le soumettent à des aléas, des crises et des périodes de prospérité. Pour une raison brutale (inondation, loi sur l'eau, prix du gaz...), le marché peut se retourner très vite.

- Dynamiques des filières et recherches d'alternatives économiques

Dans le GéoMarché des Cravons, sur les bords de l'Étang de Berre, l'augmentation conséquente du prix du gaz ces dernières années, pour chauffer les serres-verres, a mis à bas la filière. Depuis 3 ans, les agriculteurs ont donc abandonné ces serres. Conséquence : loin de se laisser abattre, le marché est très dynamique pour maîtriser des terrains et investir dans des serres-tunnels qui viennent proposer d'autres alternatives culturales (sans chauffages). Ainsi, 180ha ont changé de propriétaires sur 5 ans.

Sur le même GéoMarché, à côté de ces serres, les viticulteurs et céréaliers de Berre sont toujours sur un terroir et un marché porteur et continuent à animer leur marché pour mieux se structurer.

Pas loin de là, dans un autre secteur céréalier et maraîcher bucco-rhodanien, le Marché du sud de Tarascon a connu la vente de grosses unités de production dont une particulièrement conséquente qui a dopé le marché. Cette vente d'une unité de tomates de pleins champs a permis à un groupe agro-alimentaire Provençal d'augmenter ses apports proches du site de transformation.

Plus au sud, le Marais des Baux comme le marché de Haute-Crau n'ont pas un marché actif, car constitués respectivement de grosses exploitations céréalières et rizicoles pour le premier, et d'unité en foin de Crau pour le second ; mais quand il s'en vend une, la part des terres vendues sur le GéoMarché est vite considérable. Sur ces secteurs il y a une économie réelle avec des débouchés.

Dans les GéoMarchés Coussouls et Camargue, on observe de nombreux achats de la part d'apporteur de capitaux. Ces derniers viennent pour trouver des domaines de chasse et relouent les terres et l'outil de production. Cette pratique locale anime fortement le marché.

Dans le Géomarché de l'adret de Lure-Haut Calavon, la reprise de la fromagerie de Banon a manifestement donné un nouvel essor à l'AOC Banon et une pression agricole réelle de la part de jeunes éleveurs ou cultivateurs de PAPAM (plantes à parfum) a vivifié le marché. Celui-ci a également été stimulé par des anticipations liées à la loi sur l'eau, qui prévoit la limitation de l'arrosage en 2015. Les éleveurs cherchent à compenser les coupes de fourrages qu'ils vont perdre.

Dans les Hautes-Alpes, le marché du Buëch a vu l'agrandissement et le renouvellement des plantations de vergers de pommiers. Sur la période étudiée, les jeunes agriculteurs ont essayé de diversifier leur filière avec une partie de l'arboriculture destinée à la transformation de produit et une autre partie des terres développées en maraîchage.

Dans ce secteur de montagne, la partie agricole achetée sur des « propriétés rurales » pour un usage touristique, récréatif et résidentiel, fait également vivre le marché. Les agriculteurs, qui accompagnent le développement de l'élevage ovin dans le secteur, arrivent encore à disposer des terres par des conventions de pâturages ou Convention de Mise à Disposition Safer (CMD)

Au nord du Vaucluse, le marché des terrasses du Rhône comprend 4 communes (Bollène, Mondragon, Lapalud et Lamotte) avec une activité agricole très dynamique sur des cultures très variées (Culture légumière de plein champ, terre à l'arrosage, viticulture...)

Toujours au nord-Vaucluse, la viticulture montre un vrai vivier sur différents marchés et appellations. Ainsi, dans l'Enclave, un bon nombre d'exploitation en Côte du Rhône n'ont pas eu de repreneur familial (suite à des départs en retraite). Celles-ci pourtant bien structurées ont attiré des négociants en vin qui ont su capter environ un tiers du marché.

Sur le marché de Rasteau, l'annonce du passage en Cru, qui a été effective en 2011, a eu pour effet de doper le marché. Même phénomène sur la commune voisine de Cairanne, qui passera en Cru en 2014. On retrouve sur ces marchés des opérateurs qui ont du mal à se placer et à acheter des terres sur les autres appellations de prestige voisines (Gigondas et Châteauneuf du pape), tant il s'agit de marchés extrêmement fermés. Les viticulteurs locaux sont naturellement actifs sur ce marché et très demandeurs de l'accompagnement de la Safer, afin de restructurer leurs exploitations. La commune de Vacqueyras, troisième Cru dans la hiérarchie des crus vauclusiens (derrière Gigondas et Châteauneuf), connaît également un marché soutenu. Celui-ci est plus accessible en termes de prix.

Dans le Var, sur les Côtes de Provence-Sainte Victoire, le marché, très vif suite à la mise place de l'appellation en 2005, s'est un peu calmé. Il reste tout de même fort dynamique sur le marché de la plaine de Pourrières en raison d'une concurrence agricole conséquente avec une cave et des domaines qui marchent fort !

Dans la plaine de Cuers-Pierrefeu, l'arrivée prochaine de l'appellation « Côtes de Provence – Pierrefeu » a également bien « boosté » le marché entre les coopérateurs et des domaines de renommée du secteur.

Pour terminer sur ces aspects de dynamisme économique, on restera dans le Var où le marché de la Vallée d'Aups-Vallée de Salernes a connu un regain d'intérêt de la part d'éleveurs ovins et caprins qui se sont installés. Et plus atypique, le marché de la trufficulture a connu un petit boom en lien avec la maison de la trufficulture installée sur la Commune d'Aups.

- Restructuration et aménagement parcellaire

Le marché est parfois vitalisé ou fragilisé par d'autres composantes indirectes à l'activité économique. Ainsi, sans que l'on ait beaucoup d'exemples à citer dans cette période, quelques cas de remembrement ou d'aménagement parcellaire peuvent être mis en éclairage.

Sur les terrasses du Rhône, un remembrement est en cours depuis 2011 de part et d'autre de la ligne LGV et « sur-vitamine » donc bien le marché de ces 4 communes très agricoles, déjà citées (Bollène, Mondragon...).

Sur l'Enclave, un réinvestissement plus fort de la Safer pour opérer des échanges et une restructuration a également participé à la dynamique du marché.

A Saint-Maximin, un échange avec 8 coéchangistes (animé par la Safer) a créé un marché induit sur un marché qui s'était calmé. De la même manière, dans le Golfe de Saint-Tropez, une procédure de remembrement dans ce marché viticole a commencé à mobiliser du foncier en 2012. Ce travail pourra permettre d'accompagner la dynamique d'un marché très porteur, tiré par une cave idéalement située pour la vente directe, celle-ci valorisant au mieux le produit dans ce secteur ultra-touristique.

- Des collectivités volontaristes : le rôle de la communication et des effets d'annonce !

Face aux constats émis sur la déprise agricole ou sur la consommation de ces espaces, les collectivités locales, particulièrement dans le Var semblent avoir suivi un virage politique, déjà amorcé dans les Bouches du Rhône quelques années auparavant.

Ainsi, plusieurs conseillers fonciers de la Safer citent assez naturellement le rôle joué par celles-ci sur la période de l'étude. Entre effets d'annonce, actions et effets induits, on a vu des résultats concrets influençant le marché foncier agricole...à des fins agricoles !

Dans la vallée d'Aups, le Parc Naturel Régional du Verdon a ainsi lancé des espaces tests pour l'installation de jeunes Maraîchers, Apiculteurs et Éleveurs.

Chez les voisins du GéoMarché « plateau de Pallières », la communauté de Communes Provence d'Argens en Verdon annonce une volonté forte d'anticipation. Ainsi, elle intervient activement sur le remembrement en cours d'Esparron de Pallières et elle favorise l'installation maraîchère et en PAPAM ; elle soutient actuellement un projet de filière sur la culture du Chanvre (en irriguée et non irriguée) pour diversifier l'activité sur un secteur d'élevage et de grandes cultures actuellement très dynamique.

Non loin de là, la Communauté du Comté de Provence (tout comme celle de Provence d'Argens en Verdon) a signé une Convention d'Aménagement Rural avec la Safer en vue de mieux appréhender et animer le foncier agricole. Sur ce territoire, la politique lancée par la commune de Tourves en 2009, avec une prospection systématique sur les friches agricoles et un appel à projet sur la cinquantaine d'hectares libérés, a provoqué un appel d'air et a induit une demande forte sur la commune et sur la plaine de Brignoles. Ainsi, la publicité sur cette opération test réussie, a manifestement eu un effet de levier, en braquant les projecteurs sur un territoire proche des grosses agglomérations régionales. Le marché agricole a vu progresser la demande en installation maraîchère et/ou petit élevage (pour une vente de proximité), alors que dans le même temps, le marché viticole était plus atone (manque de jeunes à installer sur les coteaux varois).

L'attrait d'un territoire agricole où le foncier est moins cher, à l'arrosage, porté par les élus semble donc être un bon moteur. Reste ensuite à le faire vivre dans le temps !

Sous une autre forme, l'intervention de la collectivité sur le Marché de Pertuis-les Iscles a été systématique, mais plutôt en tant que « police de l'urbanisme ». Dans cette plaine céréalière très morcelée, la commune intervient beaucoup par préemption pour freiner les ardeurs de personnes n'ayant manifestement pas de projets agricoles. Elle est également beaucoup intervenue pour appréhender des terrains en vue du remembrement suite à la déviation construite ces dernières années.

- Des marchés très concurrentiels avec les non-agriculteurs

Comme à Pertuis, dans la plaine de Fréjus-Argens-Aval, le marché agricole faisait l'objet de ventes nombreuses avant 2010. Sur ce secteur agricole dynamique, le marché était animé et concurrencé par des non-agriculteurs créant certaines tensions ou difficultés d'exploitation. La Safer était très sollicitée par les agriculteurs pour exercer son droit de préemption. Suite aux deux inondations de 2010 et 2011, ce marché a connu un arrêt net.

Toujours dans une plaine, mais celle du Rhône, à Tarascon que l'on disait très dynamique, en début de propos, pour son économie agricole, on observe en fait une cassure entre nord et sud, le nord ayant un petit parcellaire beaucoup plus morcelé et qui subit des pressions plus fortes par des non agriculteurs.

Plus au nord, dans la vallée du Rhône, la pression résidentielle de Bollène produit les mêmes effets et difficultés sur quelques secteurs très agricoles de la commune.

Autre plaine sous pression, mais, au pied du Ventoux cette-fois-ci, les non agriculteurs paraissent acheter près de la moitié du micro-parcellaire à des fins de jardins ou loisirs. Ainsi, cette plaine agricole au marché dynamique présente pourtant des difficultés importantes pour mieux structurer et vivifier les 3 grandes filières locales (Viticulture, arboriculture et raisin de table). Une action contre les friches a été envisagée, mais elle est encore à l'étude !

## D Annexes

### D.1 Statistiques sur les marchés

#### D.1.1 Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs

Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs										
code	Segmentation_lib	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
2	Marché de l'urbanisation non bâti	6 556	22,8	3 108	19,0	1 595 469	17,5	51,33	0,47	-
1	Marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis	5 504	19,2	4 062	24,9	304 329	3,3	7,49	0,74	-
3	Marché résidentiel bâti	14 186	49,4	4 850	29,7	5 437 573	59,6	-	0,34	384
4a	Marché résidentiel bâti potentiellement agricole	2 463	8,6	4 320	26,4	1 787 088	19,6	-	1,75	726
		28 709	100,0	16 340	100,0	9 124 459	100,0	-	-	-

##### D.1.1.1 Marché de l'urbanisation non bâti (2)

Ce segment de marché est déterminé en Paca par un **seuil** de prix par GéoMarché, fixé à dires d'expert. En dessous de ce seuil, on bascule dans le segment des terrains de loisirs et d'agrément ou dans celui des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il s'agit du marché de l'espace rural destiné à l'urbanisation future. Les terrains vendus sont potentiellement aménageables (cf. A.2.1.2 Les exemptions au droit de préemption de la Safer). On complète ce segment de marché par les biens ci-après sans condition de prix :

- biens qui ont vocation à être bâtis dans les 5 ans (3 ans à partir du 17 mars 2012) après acquisition, par engagement de l'acquéreur (**exemption\_code : 09**) ;
- biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé (**exemption\_code : 10**) ;
- emprises d'infrastructures acquises par l'État, les collectivités ou des sociétés privées (**exemption\_code : 13**) ;
- biens liés à l'extraction de substances minérales, type carrière (**exemption\_code : 11**) ;

Sélection dans la base : Toutes les transactions de biens non bâtis à un prix supérieur au seuil, plus certaines transactions exemptées du droit de préemption (exemption\_code : 09, 10, 11, et 13) et ce quel que soit le prix.

Nota : Il s'agit essentiellement de notifications de ventes de biens non bâtis, libres, à des non agriculteurs ou des collectivités, à des niveaux de prix rendant peu probable le maintien de la vocation agricole, naturelle ou forestière des biens.

Nota : Ce segment de marché compte quelques transactions de biens non bâtis occupés, et/ ou acquis par des agriculteurs, et/ou de rétrocessions Safer. Il s'agit toutefois de transactions à des prix élevés, rendant peut probable le maintien de la vocation agricole, naturelle ou forestière des biens.

type_dossier	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Notification	6 540	99,8	3 103	99,8	1 592 497	99,8	51,32
Rétrocession	16	0,2	5	0,2	2 972	0,2	59,15
	6 556	100,0	3 108	100,0	1 595 469	100,0	51,33

fermage	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Libre	6 425	98,0	2 975	95,7	1 552 731	97,3	52,20
Occupé	131	2,0	134	4,3	42 738	2,7	31,99
	6 556	100,0	3 108	100,0	1 595 469	100,0	51,33

type_acquéreur	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Agriculteur	107	1,6	41	1,3	13 323	0,8	32,25
Collectivité	460	7,0	522	16,8	67 554	4,2	12,94
Non agriculteur	5 989	91,4	2 545	81,9	1 514 592	94,9	59,52
	6 556	100,0	3 108	100,0	1 595 469	100,0	51,33

exemption_code	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
09 ,10, 11 et 13	973	14,8	899	28,9	306 736	19,2	34,10
Autres codes	5 583	85,2	2 209	71,1	1 288 733	80,8	58,35
	6 556	100,0	3 108	100,0	1 595 469	100,0	51,33

#### D.1.1.2 Marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis (1)

Ce segment de marché est déterminé en Paca par un **seuil** de prix par GéoMarché, fixé à dire d'expert. En dessous de ce seuil l'on bascule dans le marché des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il s'agit de biens **libres** non-bâtis acquis par des **non agriculteurs**, dans le but d'améliorer leur cadre de vie, l'environnement de leur habitation, de renforcer l'isolement et la tranquillité autour de leur résidence, alors qu'ils devraient garder une vocation agricole au regard des règles d'urbanisme.

Sélection dans la base : Toutes les transactions de biens non bâtis libres par des non agriculteurs à un prix inférieur à celui du marché de l'urbanisation non bâti et supérieur à celui du marché des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Nota : Il s'agit exclusivement de transactions portant sur des biens non bâtis, libres, acquis par des non agriculteurs ou des collectivités, à des niveaux de prix moyens, se situant entre le marché de l'urbanisation non bâti et celui des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis.

Nota : Ce segment de marché compte quelques rétrocessions mais aucune transactions portant sur des biens occupés et/ou avec un acquéreur agriculteur.

type_dossier	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Notification	5 448	99,0	4 024	99,1	302 712	99,5	7,52
Rétrocession	56	1,0	37	0,9	1 617	0,5	4,35
	5 504	100,0	4 062	100,0	304 329	100,0	7,49

fermage	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Libre	5 504	100,0	4 062	100,0	304 329	100,0	7,49
Occupé	-	-	-	-	-	-	-
	5 504	100,0	4 062	100,0	304 329	100,0	7,49

type_acquéreur	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Agriculteur	-	-	-	-	-	-	-
Collectivité	555	10,1	376	9,3	32 698	10,7	8,69
Non agriculteur	4 949	89,9	3 685	90,7	271 631	89,3	7,37
	5 504	100,0	4 062	100,0	304 329	100,0	7,49

exemption_code	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
09 ,10, 11 et 13	-	-	-	-	-	-	-
Autres codes	5 504	100,0	4 062	100,0	304 329	100,0	7,49
	5 504	100,0	4 062	100,0	304 329	100,0	7,49

### D.1.1.3 Marché résidentiel bâti (3)

Il s'agit d'achats de bâtis vendus avec une emprise foncière de **moins de 1 hectare** à usage de résidence principale ou secondaire, réalisés par des citoyens ou des ruraux non agriculteurs.

Sélection dans la base : Toutes les notifications de biens bâtis de moins de 1 hectare, plus les rétrocessions de biens bâtis de moins de 1 hectare avec une destination autre qu'agricole, naturelle ou forestière (destination\_code : blanc, 0, 1, 25, 40, 41, 45 et plus).

Nota : Il s'agit essentiellement de notifications de ventes de biens bâtis libres avec peu d'emprise foncière, à des non agriculteurs ou des collectivités.

Nota : Ce segment de marché compte quelques transactions de biens bâtis occupés, acquis par des agriculteurs et/ou à destination agricole, naturelle ou forestière. Il s'agit toutefois de petites surfaces (moins de 1 hectare) dont la destination agricole, naturelle ou forestière (notification) est peu fiable. L'acquisition par un agriculteur n'est pas non plus l'assurance d'une utilisation agricole du bien.

type_dossier	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Notification	14 159	99,8	4 842	99,8	5 434 942	100,0	0,34	384
Rétrocession	27	0,2	8	0,2	2 632	0,0	0,29	97
	14 186	100,0	4 850	100,0	5 437 573	100,0	0,34	383

Nota : les rétrocessions ne sont pas à destination agricole, naturelle ou forestière.

fermage	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Libre	14 018	98,8	4 772	98,4	5 397 682	99,3	0,34	385
Occupé	168	1,2	78	1,6	39 891	0,7	0,47	237
	14 186	100,0	4 850	100,0	5 437 573	100,0	0,34	383



type_acquéreur	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Agriculteur	369	2,6	141	2,9	64 746	1,2	0,38	175
Collectivité	80	0,6	22	0,5	15 105	0,3	0,27	189
Non agriculteur	13 737	96,8	4 687	96,6	5 357 722	98,5	0,34	390
	14 186	100,0	4 850	100,0	5 437 573	100,0	0,34	383

destination_code	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Agricole, naturelle ou forestière	163	1,1	61	1,3	19 056	0,4	0,37	117
Autres codes	14 023	98,9	4 789	98,7	5 418 517	99,6	0,34	386
	14 186	100,0	4 850	100,0	5 437 573	100,0	0,34	383

#### D.1.1.4 Marché résidentiel bâti potentiellement agricole (4a)

Il s'agit d'achats de bâtis vendus avec une emprise foncière comprise **entre 1 et 3 hectares** à usage de résidence principale ou secondaire, réalisés par des citoyens ou des ruraux **non agriculteurs**.

Sélection dans la base : Les notifications de biens bâtis de 1 à 3 hectares, libres et acquis par des non agriculteurs, plus les rétrocessions de biens bâtis de 1 hectare ou plus avec une destination autre qu'agricole, naturelle ou forestière (destination\_code : blanc, 0, 1, 25, 40, 41, 45 et plus).

Nota : Il s'agit essentiellement de notifications de ventes de biens bâtis libres, à des non agriculteurs ou des collectivités mais dont l'emprise foncière moyenne rend possible une vocation agricole, naturelle ou forestière du bien.

Nota : Ce segment de marché compte quelques transactions de biens bâtis occupés et/ou acquis par des agriculteurs. Il s'agit de rétrocessions à destinations autres qu'agricole, naturelle ou forestière. La destination agricole, naturelle ou forestière des notifications est peu fiable et ne concerne que très peu de transactions.

type_dossier	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Notification	2 445	99,3	3 957	91,6	1 776 559	99,4	1,62	727
Rétrocession	18	0,7	363	8,4	10 528	0,6	20,18	585
	2 463	100,0	4 320	100,0	1 787 088	100,0	1,75	726

Nota : les rétrocessions ne sont pas à destination agricole, naturelle ou forestière.

fermage	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Libre	2 462	100,0	4 318	100,0	1 786 744	100,0	1,75	726
Occupé	1	0,0	2	0,0	344	0,0	2,07	344
	2 463	100,0	4 320	100,0	1 787 088	100,0	1,75	726

Nota : le bien occupé est une rétrocession à destination autre qu'agricole, naturelle ou forestière.

type_acquéreur	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Agriculteur	16	0,6	281	6,5	9 439	0,5	17,56	590
Collectivité	28	1,1	129	3,0	10 128	0,6	4,61	362
Non agriculteur	2 419	98,2	3 910	90,5	1 767 521	98,9	1,62	731
	2 463	100,0	4 320	100,0	1 787 088	100,0	1,75	726

**Nota** : les biens acquis par des agriculteurs sont des rétrocessions à destinations autres qu'agricole, naturelle ou forestière.

destination_code	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Agricole, naturelle ou forestière	13	0,5	22	0,5	6 334	0,4	1,73	487
Autres codes	2 450	99,5	4 298	99,5	1 780 754	99,6	1,75	727
	2 463	100,0	4 320	100,0	1 787 088	100,0	1,75	726

## D.1.2 Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers

Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers (cf. IV.1)										
code	Segmentation_lib	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
0	Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis	17 511	88,5	44 576	55,7	465 294	18,9	1,04	2,55	-
4b	Marché agricole bâti potentiellement résidentiel	514	2,6	746	0,9	142 197	5,8	-	1,45	277
5	Marché agricole, naturel et forestier bâti	1 761	8,9	34 685	43,4	1 855 531	75,3	-	19,70	1 054
		19 786	100,0	80 007	100,0	2 463 022	100,0	-	-	-

### D.1.2.1 Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis (0)

Ce segment de marché est déterminé en Paca par un **seuil** de prix, fixé à dire d'expert par GéoMarché. En dessus de ce seuil l'on bascule dans le segment des terrains de loisirs et d'agrément.

Les biens occupés non-bâtis et/ou acquis par des agriculteurs ou la Safer à un prix supérieur au seuil du marché mais inférieur à celui du marché de l'urbanisation font aussi partie du marché des espaces agricoles naturels et forestiers non bâtis.

**Sélection dans la base** : Toutes les transactions de biens non bâtis occupés et/ou acquis par des agriculteurs à un prix inférieur à celui du marché de l'urbanisation non bâti et les transactions de biens non bâtis libres par des non agriculteurs à un prix inférieur à celui du marché des terrains de loisirs et d'agrément.

**Nota** : Il s'agit majoritairement de transactions portant sur des biens non bâtis, libres, acquis par des non agriculteurs ou des collectivités, à des niveaux de prix se situant au-dessous du marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis.

**Nota** : Ce segment de marché compte la plupart des rétrocessions et des transactions portant sur des biens occupés et/ou avec un acquéreur agriculteur.

type_dossier	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Notification	14 110	80,6	33 542	75,2	335 669	72,1	1,00
Rétrocession	3 401	19,4	11 034	24,8	129 626	27,9	1,17
	17 511	100,0	44 576	100,0	465 294	100,0	1,04

fermage	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Libre	15 338	87,6	35 165	78,9	374 481	80,5	1,06
Occupé	2 173	12,4	9 411	21,1	90 813	19,5	0,96
	17 511	100,0	44 576	100,0	465 294	100,0	1,04

type_acquéreur	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
Agriculteur	7 562	43,2	21 290	47,8	218 718	47,0	1,03
Collectivité	1 141	6,5	6 672	15,0	61 601	13,2	0,92
Non agriculteur	8 808	50,3	16 614	37,3	184 975	39,8	1,11
	17 511	100,0	44 576	100,0	465 294	100,0	1,04

exemption_code	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Prix (€/m2)
09, 10, 11 et 13	-	-	-	-	-	-	-
Autres codes	17 511	100,0	44 576	100,0	465 294	100,0	1,04
	17 511	100,0	44 576	100,0	465 294	100,0	1,04

#### D.1.2.2 Marché agricole bâti potentiellement résidentiel (4b)

Le marché agricole bâti potentiellement résidentiel : Comprend toutes les opérations bâties comprises **entre 1 et 3 hectares**. Le caractère agricole de la vente est déterminé par la **profession de l'acquéreur** ou par la **situation locative** avérée ou non sur les surfaces liées à la vente.

Sélection dans la base : Les notifications de biens bâtis de 1 à 3 hectares, occupés et/ou acquis par des agriculteurs, plus les rétrocessions de biens bâtis de moins de 3 hectares avec une destination agricole, naturelle ou forestière (destination\_code : 10 à 24, 26 à 35, 42 à 44).

Nota : Il s'agit majoritairement de transactions de biens bâtis acquis par des agriculteurs et ou à destination agricole, naturelle ou forestière mais dont l'emprise foncière moyenne rend potentielle une vocation résidentielle.

Nota : Ce segment de marché compte des transactions de biens bâtis acquis par des non-agriculteurs. Il s'agit de biens occupés et/ou de rétrocessions à destination agricole, naturelle ou forestière.

type_dossier	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Notification	241	46,9	434	58,2	99 347	69,9	1,80	412
Rétrocession	273	53,1	312	41,8	42 850	30,1	1,14	157
	514	100,0	746	100,0	142 197	100,0	1,45	277

fermage	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Libre	360	70,0	472	63,3	69 889	49,1	1,31	194
Occupé	154	30,0	274	36,7	72 307	50,8	1,78	470
	514	100,0	746	100,0	142 197	100,0	1,45	277

type_acquéreur	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Agriculteur	401	78,0	551	73,9	76 393	53,7	1,37	191
Collectivité	11	2,1	9	1,2	2 397	1,7	0,77	218
Non agriculteur	102	19,8	187	25,1	63 406	44,6	1,84	622
	514	100,0	746	100,0	142 197	100,0	1,45	277

destination_code	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Agricole, naturelle ou forestière	344	66,9	439	58,8	50 562	35,6	1,28	147
Autres codes	170	33,1	307	41,2	91 634	64,4	1,81	539
	514	100,0	746	100,0	142 197	100,0	1,45	277

### D.1.2.3 Marché agricole, naturel et forestiers bâti (5)

Le marché bâti agricole, naturel et forestier : Il comprend toutes les opérations bâties vendues **avec plus de 3 hectares**.

Sélection dans la base : Les notifications de biens bâtis de 3 hectares et plus, plus les rétrocessions de biens bâtis de 3 hectares et plus avec une destination agricole, naturelle ou forestière (destination\_code : 10 à 24, 26 à 35, 42 à 44).

Nota : Il s'agit majoritairement de transactions portant sur des biens non bâtis, libres, acquis par des non agriculteurs, avec des emprises foncières très importantes.

Nota : Ce segment de marché compte de nombreuses transactions de biens bâtis acquis par des non-agriculteurs. Il s'agit toutefois de grandes surfaces (3 hectares ou plus) dont la destination autre qu'agricole, naturelle ou forestière est peu fiable. L'acquisition par un non agriculteur n'étant pas non plus l'assurance d'une utilisation autre du bien.

type_dossier	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Notification	1 408	80,0	23 001	66,3	1 553 091	83,7	16,34	1 103
Rétrocession	353	20,0	11 684	33,7	302 440	16,3	33,10	857
	1 761	100,0	34 685	100,0	1 855 531	100,0	19,70	1 054

fermage	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Libre	1 541	87,5	30 173	87,0	1 695 828	91,4	19,58	1 100
Occupé	220	12,5	4 512	13,0	159 702	8,6	20,51	726
	1 761	100,0	34 685	100,0	1 855 531	100,0	19,70	1 054

type_acquéreur	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Agriculteur	517	29,4	15 473	44,6	380 414	20,5	29,93	736
Collectivité	41	2,3	1 356	3,9	52 288	2,8	33,07	1 275
Non agriculteur	1 203	68,3	17 856	51,5	1 422 829	76,7	14,84	1 183
	1 761	100,0	34 685	100,0	1 855 531	100,0	19,70	1 054

destination_code	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C	Surf moy (ha)	Montant moy (k€)
Agricole, naturelle ou forestière	470	26,7	15 415	44,4	371 243	20,0	32,80	790
Autres codes	1 291	73,3	19 270	55,6	1 484 288	80,0	14,93	1 150
	1 761	100,0	34 685	100,0	1 855 531	100,0	19,70	1 054

## D.2 Segmentation et statistiques sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

### D.2.1 La segmentation en espaces agricoles, naturels et forestiers

On limite dans un premier temps l'étude aux dossiers et parcelles pour lesquels la surface notifiée correspond à la somme des surfaces des parcelles. C'est-à-dire les dossiers dont on est sûr d'avoir retrouvé toutes les parcelles et les bonnes parcelles (meme\_surf = « oui »), ce qui représente un peu plus de 3/4 de la surface totale notifiée.

meme_surf	Dossiers	%C	Surface (ha)	%C	Montant (k€)	%C
Oui	42 064	86,7	74 906	77,7	9 907 977	85,5
Non	6 431	13,3	21 441	22,3	1 679 504	14,5
	48 495	100,0	96 347	100,0	11 587 481	100,0

On travaille par espaces correspondant à des regroupements de sous-trames délimités géographiquement dans le cadre du SRCE :

- Espace agricole (EA) : Territoires agricoles (TA) et Zones humides (ZH),
- Espace naturel (EN) : Milieux ouverts xériques (OX) et Eaux courantes (EC),
- Espace forestier (EF) : Forêts et boisements (FB) et Milieux semi-ouverts (SO),
- Reste l'urbain (U) et autres (335).

On vérifie la nature cadastrale simplifiée par rapport à l'affectation des parcelles aux sous-trames du SRCE. Il ne peut pas y avoir de correspondance exacte. On constate toutefois qu'on retrouve respectivement la majorité des surfaces agricoles de nature cadastrale simplifiée "Agriculture", "Forestier" ou "Urbain" dans les espaces agricole, forestier ou urbain.

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Sous-trames		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
EA	Espace agricole	20 522	72,1	4 968	27,3	2 726	11,6	1 284	36,1	29 500	40,0
EN	Espace naturel	1 876	6,6	5 367	29,5	547	2,3	101	2,8	7 891	10,7
EF	Espace forestier	4 142	14,5	7 466	41,0	19 542	82,9	787	22,2	31 937	43,3
U	Espace urbain et autre	1 942	6,8	421	2,3	749	3,2	1 379	38,8	4 491	6,1
		28 481	100,0	18 223	100,0	23 564	100,0	3 552	100,0	73 820	100,0

Le total des surfaces (73 820 ha) correspond ici à la somme des surfaces mesurées dans la partie graphique (area), ce qui explique la différence avec les surfaces du tableau précédent qui sont des surfaces cadastrées (74 906 ha).

**D.2.1.1 Les statistiques sur l'espace agricole (EA)**

On travaille sur les parcelles et portions de parcelles intersectant les sous-trames Territoires agricoles (TA) et Zones humides (ZH) correspondant à des dossiers complets (cf. D.2.1, meme\_surf = « oui »). Les statistiques sont établies en surface, mais c'est surtout leur répartition (en %) entre le MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS et le MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES qui nous intéresse pour le calcul des indicateurs de perte potentielle et d'activité du marché de l'espace agricole. Il n'est pas possible d'établir des statistiques sur d'autres variables que la segmentation du marché et la nature cadastrale simplifiée.

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
2	Marché de l'urbanisation non bâti	589	18,1	54	16,3	73	16,1	171	20,0	886	18,1
1	Marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis	873	26,8	93	28,1	118	26,0	60	7,0	1 144	23,4
3	Marché résidentiel bâti	821	25,2	84	25,4	113	24,9	456	53,5	1 473	30,1
4a	Marché résidentiel bâti potentiellement agricole	977	30,0	100	30,2	150	33,1	166	19,5	1 393	28,5
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs		3 260	100,0	331	100,0	453	100,0	853	100,0	4 896	100,0

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
0	Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis	10 302	59,7	2 582	55,7	1 159	51,0	128	29,7	14 171	57,6
4b	Marché agricole bâti potentiellement résidentiel	389	2,3	16	0,3	14	0,6	35	8,1	455	1,8
5	Marché agricole, naturel et forestier bâti	6 571	38,1	2 040	44,0	1 099	48,4	268	62,2	9 978	40,6
<b>Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>		17 262	100,0	4 638	100,0	2 273	100,0	431	100,0	24 604	100,0

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs		3 260	15,9	331	6,7	453	16,6	853	66,4	4 896	16,6
<b>Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>		17 262	84,1	4 638	93,4	2 273	83,4	431	33,6	24 604	83,4
		20 522	100,0	4 968	100,0	2 726	100,0	1 284	100,0	29 500	100,0

Le total des surfaces (29 500 ha) correspond ici à la somme des surfaces des parcelles mesurées dans la partie graphique (area) et seulement pour celles que l'on a pu retrouver.

**D.2.1.2 Les statistiques sur l'espace naturel (EN)**

On travaille sur les parcelles et portions de parcelles intersectant les sous-trames Milieux ouverts xériques (OX) et Eaux courantes (EC), correspondant à des dossiers complets (cf. D.2.1, meme\_surf = « oui »). Les statistiques sont établies en surface, mais c'est surtout leur répartition (en %) entre le MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS et le MARCHÉ DES ESPACES NATURELS qui nous intéresse pour le calcul des indicateurs de perte potentielle et d'activité du marché de l'espace naturel. Il n'est pas possible d'établir des statistiques sur d'autres variables que la segmentation du marché et la nature cadastrale simplifiée.

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
2	Marché de l'urbanisation non bâti	39	14,8	32	25,4	24	39,3	26	40,6	121	23,4
1	Marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis	99	37,5	24	19,0	13	21,3	6	9,4	142	27,5
3	Marché résidentiel bâti	43	16,3	19	15,1	6	9,8	23	35,9	92	17,8
4a	Marché résidentiel bâti potentiellement agricole	83	31,4	51	40,5	18	29,5	9	14,1	161	31,2
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs		264	100,0	125	100,0	62	100,0	64	100,0	516	100,0

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
0	Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis	890	55,2	3 655	69,7	316	65,2	14	37,8	4 875	66,1
4b	Marché agricole bâti potentiellement résidentiel	16	1,0	4	0,1	0	0,0	4	10,8	25	0,3
5	Marché agricole, naturel et forestier bâti	705	43,8	1 582	30,2	169	34,8	19	51,4	2 475	33,6
<b>Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>		1 611	100,0	5 242	100,0	485	100,0	37	100,0	7 375	100,0

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs		264	14,1	125	2,3	62	11,3	64	63,4	516	6,5
<b>Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>		1 611	85,9	5 242	97,7	485	88,7	37	36,6	7 375	93,5
		1 876	100,0	5 367	100,0	547	100,0	101	100,0	7 891	100,0

Le total des surfaces (7 891 ha) correspond ici à la somme des surfaces des parcelles mesurées dans la partie graphique (area) et seulement pour celles que l'on a pu retrouver.

**D.2.1.3 Les statistiques sur l'espace forestier (EF)**

On travaille sur les parcelles et portions de parcelles intersectant les sous-trames Forêts et boisements (FB) et Milieux semi-ouverts (SO), correspondant à des dossiers complets (cf. D.2.1, meme\_surf = « oui »). Les statistiques sont établies en surface, mais c'est surtout leur répartition (en %) entre le MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS et le MARCHÉ DES ESPACES FORESTIERS qui nous intéresse pour le calcul des indicateurs de perte potentielle et d'activité du marché de l'espace forestier. Il n'est pas possible d'établir des statistiques sur d'autres variables que la segmentation du marché et la nature cadastrale simplifiée.

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
2	Marché de l'urbanisation non bâti	147		61		363		220		790	16,9
1	Marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis	286		236		1 023		42		1 586	34,0
3	Marché résidentiel bâti	240		112		311		203		866	18,6
4a	Marché résidentiel bâti potentiellement agricole	362		221		747		92		1 421	30,5
<b>Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs</b>		1 036	100,0	629	100,0	2 443	100,0	556	100,0	4 664	100,0

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
0	Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis	1 837		4 283		9 253		78		15 450	56,6
4b	Marché agricole bâti potentiellement résidentiel	46		19		35		6		106	0,4
5	Marché agricole, naturel et forestier bâti	1 223		2 535		7 811		147		11 717	43,0
<b>Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>		3 106	100,0	6 837	100,0	17 099	100,0	231	100,0	27 273	100,0

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs		1 036		629		2 443		556		4 664	14,6
<b>Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>		3 106		6 837		17 099		231		27 273	85,4
		4 142	100,0	7 466	100,0	19 542	100,0	787	100,0	31 937	100,0

Le total des surfaces (31 937 ha) correspond ici à la somme des surfaces des parcelles mesurées dans la partie graphique (area) et seulement pour celles que l'on a pu retrouver.



**D.2.1.4 Les statistiques sur l'espace urbain (U) et autre (335)**

On travaille sur les parcelles et portions de parcelles intersectant la sous-trames Urbain (U) et autre (335), correspondant à des dossiers complets (cf. D.2.1, meme\_surf = "oui"). Les statistiques sont établies en surface, mais c'est surtout leur répartition (en %) entre le MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS et le MARCHÉ DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS qui nous intéresse même si ici, le calcul des indicateurs n'est pas approprié. Il n'est pas possible d'établir des statistiques sur d'autres variables que la segmentation du marché et la nature cadastrale simplifiée.

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
2	Marché de l'urbanisation non bâti	271	20,0	41	18,9	77	15,0	202	17,4	592	18,2
1	Marché des terrains de loisirs et d'agrément non bâtis	142	10,5	32	14,7	42	8,2	34	2,9	250	7,7
3	Marché résidentiel bâti	664	48,9	103	47,5	242	47,2	770	66,2	1 779	54,7
4a	Marché résidentiel bâti potentiellement agricole	280	20,6	40	18,4	151	29,4	158	13,6	629	19,4
<b>Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs</b>		<b>1 357</b>	<b>100,0</b>	<b>217</b>	<b>100,0</b>	<b>513</b>	<b>100,0</b>	<b>1 164</b>	<b>100,0</b>	<b>3 250</b>	<b>100,0</b>

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
0	Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers non bâtis	288	49,2	141	69,1	107	45,3	56	26,0	591	47,6
4b	Marché agricole bâti potentiellement résidentiel	43	7,4	3	1,5	6	2,5	15	7,0	66	5,3
5	Marché agricole, naturel et forestier bâti	255	43,6	61	29,9	123	52,1	145	67,4	584	47,1
<b>Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>		<b>585</b>	<b>100,0</b>	<b>204</b>	<b>100,0</b>	<b>236</b>	<b>100,0</b>	<b>215</b>	<b>100,0</b>	<b>1 241</b>	<b>100,0</b>

Surface (ha)		nat_cad_simplif									
Segmentation		Agriculture	%C	Naturel	%C	Forestier	%C	Urbain et NR	%C	Total	%C
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs		1 357	69,9	217	51,5	513	68,5	1 164	84,4	3 250	72,4
<b>Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers</b>		<b>585</b>	<b>30,1</b>	<b>204</b>	<b>48,5</b>	<b>236</b>	<b>31,5</b>	<b>215</b>	<b>15,6</b>	<b>1 241</b>	<b>27,6</b>
		<b>1 942</b>	<b>100,0</b>	<b>421</b>	<b>100,0</b>	<b>749</b>	<b>100,0</b>	<b>1 379</b>	<b>100,0</b>	<b>4 491</b>	<b>100,0</b>

Le total des surfaces (4 491 ha) correspond ici à la somme des surfaces des parcelles mesurées dans la partie graphique (area) et seulement pour celles que l'on a pu retrouver.

## D.2.2 Calcul des surfaces de marchés entrant dans le calcul des indicateurs sur les espaces agricoles, naturels ou forestier

Il est impératif pour calculer les indicateurs de perte potentielle et d'activité des marchés des espaces naturels, agricoles ou forestiers de connaître la répartition des surfaces notifiées entre le MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS et le MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS sur chacun des types d'espaces agricole, naturel ou forestier.

On utilise les résultats obtenus ci-dessus sur une sélection de dossiers (cf. D.2.1) pour répartir les surfaces notifiées de l'ensemble des dossiers (cf. B.1.2).

Surface (ha)	Espace									
	Agricole	%T	Naturel	%T	Forestier	%T	Urbain	%T	Total	%T
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs	4 896	6,6	516	0,7	4 664	6,3	3 250	4,4	13 326	18,1
Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers	24 604	33,3	7 375	10,0	27 273	36,9	1 241	1,7	60 493	81,9
	29 500	40,0	7 891	10,7	31 937	43,3	4 491	6,1	73 820	100,0

On se sert de cette répartition des surfaces entre les différents espaces et marchés comme **clé de répartition des surfaces notifiées** de l'ensemble des dossiers (96 347 ha).

Surface (ha)	Espace									
	Agricole	%T	Naturel	%T	Forestier	%T	Urbain	%T	Total	%T
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs	6 390	6,6	673	0,7	6 087	6,3	4 242	4,4	17 393	18,1
Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers	32 112	33,3	9 626	10,0	35 596	36,9	1 620	1,7	78 953	81,9
	38 502	40,0	10 299	10,7	41 683	43,3	5 861	6,1	96 347	100,0

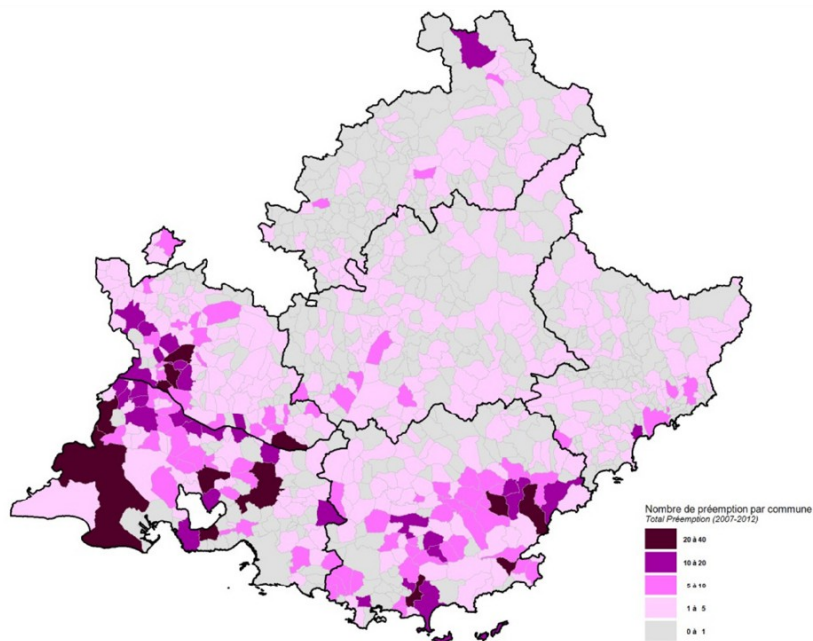
On constate un écart entre la colonne « Total » de ce tableau et les valeurs obtenues § B.1.2, ce qui n'est pas aberrant. Par contre il faut procéder à un nouvel ajustement des surfaces et recalculer la répartition.

- Les surfaces du MARCHÉ DE L'URBANISATION ET DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS sont multipliées par :  $16\ 340 / 17\ 393 = 0,94$
- Les surfaces du MARCHÉ DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS sont multipliées par :  $80\ 007 / 78\ 953 = 1,01$

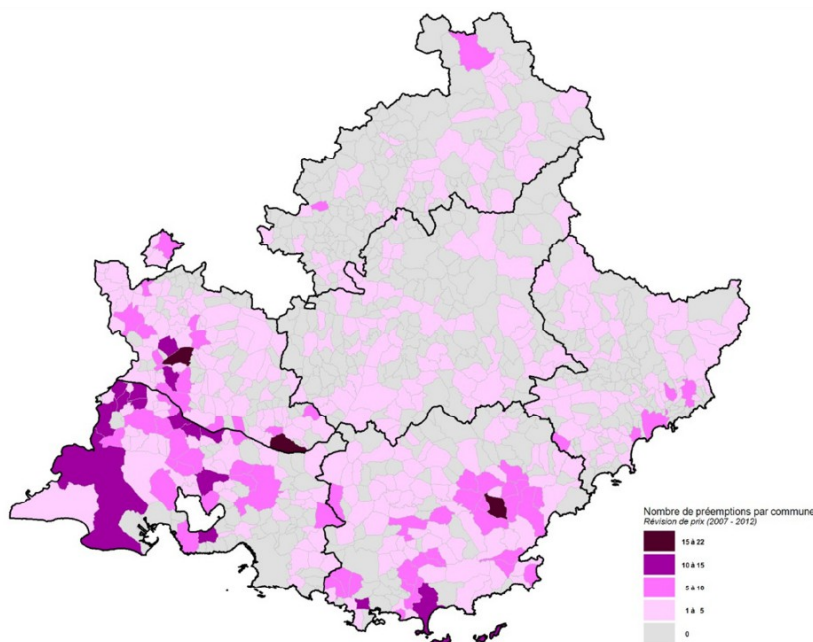
Surface (ha)	Espace									
	agricole	%C	naturel	%C	Forestier	%C	Urbain	%C	Total	%C
Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs	6 003	15,6	632	6,1	5 718	13,7	3 985	70,8	16 340	17,0
Marché des espaces agricoles, naturels et forestiers	32 542	84,4	9 755	93,9	36 071	86,3	1 642	29,2	80 007	83,0
	38 545	100,0	10 387	100,0	41 789	100,0	5 627	100,0	96 347	100,0

### D.3 Exercice du droit de préemption de la Safer Paca

Nombre de préemptions opérées par la Safer Paca, par commune sur la période 2007 – 2012.



Nombre d'opérations par exercice du droit de préemption en contre-proposition de prix pratiqué par la SAFER sur la période 2007 – 2012.



Ces illustrations sont révélatrices des « points chauds » en termes de marché foncier rural de la région, là où la mixité des marchés est peut-être la plus prononcée : La vallée du Rhône, la vallée de la Durance, l'axe autoroutier Est – Ouest, la périphérie des grandes villes et des grands bassins de vie...

Connaissance et prévention des risques - Développement des infrastructures - Énergie et climat - Gestion du patrimoine d'infrastructures  
Impacts sur la santé - Mobilités et transports - Territoires durables et ressources naturelles - Ville et bâtiments durables

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement  
Direction Territoriale Méditerranée - Pôle d'activités 30 Avenue Albert Einstein - CS 70499 - 13593 AIX-EN-PROVENCE Ccedex 3 - Tél : +33 (0)4 42 24 76 76  
Siège : Cité des Mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F-69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)