

I L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

ÉTAPE **5**

LES DIFFÉRENTS TYPES D'EXPLOITATIONS ET LA DYNAMIQUE ENTREPRENARIALE

ÉTAPE **6**

LE FONCIER, SA STRUCTURE ET LES MUTATIONS OBSERVÉES PAR L'ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS





Après avoir traité de l'espace agricole et de ses fonctions, la construction d'un projet de réservation et de développement de l'activité agricole nécessite de bien connaître l'activité agricole et son environnement économique actuels, ainsi que les contraintes et opportunités à son développement.

Il s'agit dans ce chapitre de traiter de l'ensemble des activités agricoles, qu'elles soient traditionnelles ou atypiques, ainsi que de l'ensemble des filières, qu'elles soient fragiles, performantes ou en construction.

La démarche propose une analyse de l'activité agricole en **2 étapes** :

- 1. Les différents types d'exploitations et la dynamique entrepreneuriale.**
- 2. Le foncier, sa structure et les mutations observées par l'analyse des marchés fonciers.**

Objectifs

- Connaître les différents types d'exploitations présents sur le territoire de la commune ainsi que leur évolution durant les dix dernières années. Ils permettront d'analyser la dynamique entrepreneuriale agricole.
- Evaluer les atouts et faiblesses des secteurs économiques rencontrés, en traduire les effets attendus sur le territoire.
- Evaluer la dynamique d'installation et de commercialisation.
- Identifier les contraintes et opportunités de maintien et de développement de l'activité agricole, notamment en terme de fonctionnement spatial (structure du parcellaire, circulations agricoles et équipements structurants) et de mutation des marchés fonciers.
- Analyser les mutations de ces dernières années par la connaissance des marchés, évaluer les tendances à la spéculation.



Quelles données utiliser ?

En complément aux dîres des structures professionnelles et administratives proches du milieu agricole, plusieurs sources de données peuvent être utilisées, en particulier le Recensement Agricole (Agreste) et la Mutualité Sociale Agricole (MSA).

Il faut cependant se référer aux définitions des données utilisées pour bien comprendre ce que l'on mesure :

- la source Agreste recense des données relatives à des exploitations agricoles : unité de production avec des critères de taille économique ;
- la MSA recense des affiliés à son régime social : salariés ou non salariés agricoles (certains critères, économiques notamment, permettent d'attribuer le statut de chef d'exploitation).

Les données les plus facilement accessibles sont celles issues du Recensement Agricole (Agreste), enquête réalisée auprès de l'ensemble des exploitations agricoles françaises par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire (MAAPRAT).

Les données actuellement disponibles sont celles du Recensement Agricole (Agreste) 2000.

En fonction de l'échelle de travail, on choisira :

- les « fiches comparatives France métropolitaine », qui comparent les recensements de 1979, 1988 et 2000, à la commune ;
- ou « l'essentiel France métropolitaine » qui comprend des données plus détaillées mais à une échelle supra communale.

Les données ne sont pas disponibles à la parcelle, mais à la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

A compter du **premier semestre 2012, les données du recensement 2010 seront connues**. Pour mesurer l'évolution de l'agriculture, elles renseigneront des thématiques émergentes, notamment les problématiques agro-environnementales liées au Grenelle de l'environnement :

- méthodes de travail et de conservation du sol ;
- production d'énergies renouvelables ;
- utilisation de l'eau ;
- diversification des modes de commercialisation (AMAP, vente directe et circuits courts) ;
- pratiques et formation liées aux fertilisants ;
- biocarburants ;
- etc.

Les données utilisées seront sélectionnées en fonction de leur disponibilité et de leur niveau de précision à l'échelle d'étude. Il conviendra d'en préciser rigoureusement la source afin d'éviter toute ambiguïté.

Les données du Recensement Agricole 2010 n'étaient pas disponibles lors de l'élaboration du guide. Les indicateurs proposés peuvent être calculés avec ce nouveau recensement.

Dans cette étape, il s'agit de proposer une sélection d'indicateurs permettant d'identifier les principales caractéristiques et tendances des exploitations, des projets d'installation et du contexte économique.

Évolution du nombre d'exploitations et de leur potentiel de renouvellement

Matériel à utiliser

- Les données du Recensement Agricole (Agreste), « fiches comparatives France métropolitaine »
- Les données de 2010 seront disponibles début 2012 sur Internet

Personnes ressources

- Chambre d'Agriculture
- MSA
- DRAAF
- DDT(M)

La **Surface Agricole Utilisée (SAU)** correspond à la surface totale de l'exploitation, diminuée des bâtiments et cours, des taillis à courte et très courte rotation (y compris les peupleraies), des landes et friches, des bois et du territoire non agricole (étangs, carrières, rochers, jardins d'agrément, chemins privés...).

L'analyse caractérise les **différents types d'exploitations** présent en 2000, ainsi que leurs évolutions entre 1988 et 2000 sur la base des critères suivants :

- nombre et Surface Agricole Utilisée (SAU) de toutes les exploitations, des exploitations professionnelles, de celles de 5 hectares et plus ;
- nombre des chefs d'exploitation et co-exploitants, ceux ayant plus de 55 ans et de ceux travaillant à temps partiel.

Définition statistique de l'exploitation agricole donnée par le décret 2000-60 et l'arrêté du 24 janvier 2000 prescrivant le recensement

L'exploitation agricole recensée se définit comme une unité économique répondant simultanément aux trois conditions suivantes :

- elle produit des produits agricoles ;
- elle atteint ou dépasse une certaine dimension :
 - 1 hectare de Surface Agricole Utilisée ;
 - ou 20 ares de cultures spécialisées ;
 - ou présence d'une activité suffisante de production agricole estimée et effectifs d'animaux en surface de production ou en volume de production ;
- elle est soumise à une gestion courante indépendante.

Cette définition permet de prendre en compte une agriculture qui, pour être moins productive que celle des grandes exploitations professionnelles, n'en est pas pour autant insignifiante d'un point de vue socio-économique. Le champ couvert par le recensement est différent de celui des cotisants à la MSA et ne coïncide pas forcément avec celui du répertoire d'entreprise SIRENE.

Évolution de la diversité culturelle

Personnes ressources

- Chambre d'Agriculture
- Instituts techniques agricoles
- Organismes de formations agricoles
- DDT(M)

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 102

L'ACTIVITÉ AGRICOLE

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 116

LES FILIÈRES AGRICOLES

Les données des recensements agricoles permettent de **voir si l'agriculture s'est spécialisée dans certaines activités**, au prix d'un éventuel abandon ou d'un recul d'autres activités ou, au contraire, a plutôt cherché à se diversifier. Cette analyse doit caractériser les cultures pratiquées en 2000 ainsi que leurs évolutions entre 1988 et 2000 sur la base des critères suivants :

- SAU et nombre d'exploitations présentant les productions agricoles les plus significatives : terres labourables, superficies fourragères principales, vigne, cultures permanentes entretenues, légumes frais et pommes de terres, fleurs et plantes ornementales, etc.
- pourcentage d'exploitations pratiquant les différentes cultures et nombre de cultures différentes pratiquées en moyenne par exploitation.

Ce dernier critère permet de **mesurer l'augmentation ou la diminution de la diversité culturelle**. En effet, la baisse de la diversité culturelle, au sein de chaque exploitation et sur l'ensemble du territoire communal, pourrait fragiliser l'agriculture :

- à moyen terme du fait d'une moindre variété des sources de revenus et d'une plus grande vulnérabilité de la filière concernée ;
- à long terme du fait de difficultés d'adaptation au changement climatique.

De plus, la baisse de la diversité culturelle impacte la biodiversité.

Enfin, parallèlement à l'étude de la diversité culturelle, il est utile de **caractériser la production labellisée biologique** (nombre d'exploitations, superficie, mode de commercialisation si possible). Dans l'attente des données du recensement agricole de 2010 qui renseigneront ces points, les dires des personnes ressources pourront être utilisés.

Potentialité de diversification

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 116
LES FILIÈRES AGRICOLES

La collecte de l'information

Une étude de filière doit se faire à partir d'une information précise et détaillée pour chaque secteur de la filière.

Pour la filière agricole, il y a plusieurs sources d'informations :

- les ministères concernés (agriculture, commerce, économie, finance) qui disposent de statistiques, de documents portant sur la réglementation, des études sectorielles ou par activités, etc.
- les chambres d'agriculture et chambres de commerce, les centres de recherches (INRA, CNRS), les entreprises publiques, etc.
- les syndicats et groupements professionnels de la filière, et un ensemble de sociétés qui interviennent comme sociétés de service : les intermédiaires, les transporteurs, les banques, etc.
- la presse professionnelle et spécialisée de l'agro-alimentaire.

Sur la base des personnes ressources, des statistiques précédentes et des données départementales, il s'agit d'établir :

- un état des lieux des filières agricoles présentes sur la commune : pour chaque production pratiquée, quelle est la structuration technique, économique et commerciale ?
- quels sont les atouts et les difficultés de ces filières ?

Les filières émergentes ou particulièrement fragiles peuvent être soutenues par la collectivité (cf. Etape 9).

Filière agricole(*)

Par «filière agricole», on entend l'ensemble des activités liées à la production, la transformation, la commercialisation et la consommation d'un produit ou d'une gamme de produits agricoles.

Chacun de ces secteurs engage des actions plus ou moins importantes qui permettent de passer d'un secteur à l'autre, dans une logique d'interventions : actions situées à l'amont ou à l'aval de la filière.

Les filières agricoles et agroalimentaires sont très variées, en termes de dimension, d'organisation et de complexité, comme les enjeux qu'elles posent pour le développement d'une zone, d'une région ou d'un pays.

L'analyse d'une filière permet de connaître d'une manière approfondie les tenants et les aboutissants de tout l'environnement d'un produit. Elle permet de mettre en évidence :

- les points forts et les points faibles du système et d'établir précisément les politiques et les actions à mener pour renforcer les aspects positifs et faire disparaître les contraintes ;
- les acteurs qui interviennent d'une manière directe ou indirecte dans le système ;
- les synergies, les effets externes, les relations de coopération et/ou d'influence ainsi que les nœuds stratégiques dont la maîtrise assure la domination par certains agents ;
- les goulets d'étranglement et les liaisons intersectorielles ;
- le degré de concurrence et de transparence des différents niveaux d'échanges ;
- la progression des coûts, action par action, afin de déterminer la formation du prix final.

A partir de là, elle permet une analyse comptable du système et un calcul de la rentabilité. C'est un outil de bilan financier global et/ou partiel d'un produit.

L'étude d'une filière n'est pas uniquement économique ou comptable, elle est aussi géographique, sociologique, politique. Beaucoup de facteurs interviennent sur la vie d'un produit : de sa phase de production à sa phase de consommation.

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 110
L'AGROFORESTERIE

➔ Quelles seraient les pistes pour une intervention des collectivités pour inciter à de nouvelles diversifications culturelles agricoles (par exemple : l'agroforesterie) ?

➔ Pourrait-on adapter d'autres productions actuelles, peu ou pas présentes, au territoire (y compris en compléments de revenus) ?

(*) L'analyse des filières agricoles s'établit à des échelles supra-communales. Il s'agit ici de situer l'activité agricole communale par rapport à la connaissance des filières représentées.

Dynamique d'installation

Matériel à utiliser

- Centre de Formalité des Entreprises (CFE)
- Point Info Installation
- Données de l'Association pour le Développement Agricole et Rural (ADEAR)
- Statistiques DJA
- Politique d'installation - Transmission via Programme pour l'Installation et le Développement des Initiatives Locales (PIDIL) et Répertoire Départemental à l'Installation (RDI)

Personnes ressources

- Point Info Installation
- Chambre d'Agriculture
- ADEAR
- SAFER
- DDT(M)

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 108
L'INSTALLATION EN AGRICULTURE

En utilisant les données disponibles, il s'agit de **caractériser la dynamique d'installation, le profil des porteurs de projets et la nature des projets**. En effet, il est nécessaire pour la collectivité désireuse de développer un projet agricole sur son territoire de bien connaître cette diversité de porteurs de projets et de projets agricoles.

Les différentes sources d'informations relatives aux installations permettent d'obtenir des données complémentaires, à des échelles différentes. Il est donc fondamental de préciser la source des données utilisées. Les données recueillies sur la commune doivent être mises en lumière avec les tendances observées au niveau départemental.

Source des données	Données disponibles
Centre de Formalité des Entreprises (CFE), géré par la Chambre d'Agriculture	Recensement de toutes les installations, y compris les transferts d'exploitation agricole dans le cadre familial (notamment cession entre époux à l'approche de la retraite), les créations pures et également les entreprises de parcs et jardins (qui ne sont pas des exploitations agricoles).
Point Info installation	Recensement de l'ensemble des porteurs de projets, que leur démarche d'installation arrive à terme ou non.
ADEAR	Recensement des porteurs de projets qu'elle accompagne, qu'ils soient aidés ou non.
Statistiques DJA	Recensement des porteurs de projets aidés. NB : les installations aidées sont suivies pendant 5 ans via le dispositif d'aide.

Parallèlement aux dynamiques d'installation, il convient de s'intéresser aux **projets de transmission des exploitations** situées sur le territoire de la commune, mais également **aux espaces agricoles sous exploités** pouvant accueillir un projet d'installation. En effet, l'âge moyen des chefs d'exploitation agricole dans le Var est élevé : la moitié des exploitants agricoles a 55 ans et plus.

Des dispositifs existent pour faciliter le renouvellement des exploitations en agriculture. Le **Programme pour l'Installation et le Développement des Initiatives Locales (PIDIL)** est une mesure mise en œuvre par l'Etat en partenariat avec les collectivités locales visant à attribuer des aides aux candidats à l'installation, ainsi qu'aux cédants et aux propriétaires, pour la transmission d'exploitations en dehors du cadre familial ou en cas d'installation sur de petites structures à conforter.

Par ailleurs, des **recensements de friches** peuvent également être effectués dans ce but.

Qu'est-ce qu'une friche ?

Une friche est une terre non cultivée, mais qui l'a été ou qui pourrait l'être.

Les jachères et terres labourables ne sont pas incluses dans cette catégorie.

Pour une friche, la notion de temps est importante car plus elle est ancienne, plus sa remise en culture est coûteuse.

L'état de friche ne signifie pas que la parcelle n'a plus de fonction et qu'elle n'en aura plus à l'avenir.

Les installations dans le Var - Quel profil pour quel projet ?

Depuis la mise en place du Point Info installation il y a 10 ans, de grandes tendances observées chez les porteurs de projets marquent une profonde mutation de l'agriculture varoise. Les principales caractéristiques qui ressortent de l'analyse sont les suivantes :

- des reprises familiales de moins en moins nombreuses : les enfants d'agriculteurs délaissent le milieu agricole et les personnes hors cadre familial sont en augmentation (en 2009, il y avait 85% de projets d'installation hors cadre familial et 15% en reprise familiale) ;
- des projets le plus souvent hors DJA (en 2009, 57% ne le souhaitaient pas. De plus plusieurs personnes sollicitant les aides ne vont pas jusqu'au bout des démarches et s'installent sans aide). L'ADEAR du Var a accompagné, en 2010, 56 porteurs de projets de moins de 40 ans et 44 de plus de 40 ans ;
- une évolution et une diversification des productions agricoles envisagées : une baisse des projets viticoles (de 45% des projets en 2001 à 23% en 2009), une stabilité dans les élevages classiques et du maraîchage, l'apparition de nouvelles productions (PAPAM, safran, spiruline) et des projets équins et canins qui se développent fortement. Entre 2008 et 2009, le nombre de projets en horticulture a fortement chuté (d'environ 12 à 3%) ;
- une féminisation du métier (20% de femmes porteurs de projet en 2001 et 40% en 2009) ;
- un âge d'installation plus tardif (en 2001, 15% des porteurs de projets avaient plus de 35 ans, ils étaient 30% en 2009) ;
- de nombreuses personnes en reconversion professionnelle, avec des diplômes non agricoles, qui sont très souvent salariés d'autres secteurs ou demandeurs d'emploi. En 2009, plus de la moitié des personnes rencontrées avaient un diplôme agricole (contre 70% en 1999) et 30% avaient un diplôme de niveau Bac ou plus, mais dans un domaine non agricole.

Source des données : statistiques de l'installation - Point Info installation 1999-2009

Cette analyse est confirmée par les caractéristiques des porteurs de projets accompagnés par l'ADEAR qui montrent que les productions suivantes sont développées en 2010, sur la base d'une commercialisation à 75% en circuits courts.

2010 (en nombre de porteurs de projets accompagnés)	Var	PACA
Maraîchage	10	76
Elevage	7	80
Viticulture	1	5
Arboriculture		12
Grandes cultures		5
Non productif (notamment projets pédagogiques)	4	19
Autres (par exemple spiruline)	5	29 (apiculture, huile, olive de table...)
Total	27	226

Enfin, Alliance Provence observe que les projets d'installation qu'elle soutient sont aujourd'hui pour 70% des projets hors cadre familial, dont environ 70% des candidats sont titulaires d'un Bac+3 ou d'un Master.

Certains profils concernent une reconversion sur le tard (quête de sens). Les candidats aux circuits courts sont motivés par des projets de petites surfaces, qui requièrent peu de capitaux et peu de foncier (entre 1 et 3 hectares pour du maraîchage). Leur projet d'installation n'est pas forcément un projet à vie.

Dynamique de commercialisation

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 114 LES CIRCUITS COURTS

Note : Le RGA 2010 permettra de disposer de données sur la diversification des modes de commercialisation (AMAP, ventes directes et circuits courts).

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 126 LES LABELS OU SIGNES D'IDENTIFICATION

Par les données disponibles au sein des collectivités et des organismes agricoles, il s'agit d'**évaluer la diversité de commercialisation**, et notamment de :

- faire un état des lieux des circuits courts (marchés de producteurs, points de vente collectif, AMAP, exploitations dans le réseau Bienvenue à la Ferme, ...). Il existe aussi des exploitations commercialisant en circuits courts mais hors dispositifs existants et qui sont plus difficiles à recenser ;
- recenser les restaurations collectives locales s'approvisionnant auprès de circuits courts (communes, collèges, lycées) ainsi que les dynamiques mises en place par les collectivités dans ce domaine ;
- évaluer le rôle des marques et labellisations diverses dans la commercialisation. On s'intéressera notamment au label agriculture biologique AB dont le mode de production a également un effet favorable sur la biodiversité. De manière générale, les marques ou label sont un plus dans la démarche de commercialisation par circuit courts, mais pas une condition nécessaire.

À CE STADE DE LA MÉTHODE

- ➔ Les différents types d'exploitations et leur dynamique entrepreneuriale ont été caractérisés suivant :
 - l'évolution du nombre d'exploitations et leur potentiel de renouvellement ;
 - l'évolution de la diversité culturelle ;
 - le potentiel de diversification ;
 - la dynamique d'installation ;
 - la dynamique de commercialisation.
- ➔ Ils permettent d'analyser la dynamique entrepreneuriale locale en prenant en compte la diversité des porteurs de projet.
- ➔ Ces données, confrontées aux contraintes et opportunités de maintien et de développement de l'activité agricole, notamment aux éléments relatifs au foncier, permettront de dresser des pistes pour l'implication des collectivités locales dans un projet agricole.



Le fonctionnement spatial de l'agriculture

Matériel à utiliser

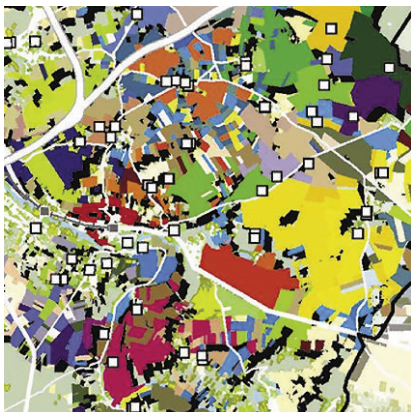
- Localisation des sièges d'exploitation
- Localisation et surface des exploitations ou des îlots de cultures exploités par un même agriculteur (îlots PAC)
- Distance des îlots par rapport au siège d'exploitation, ou « dispersion »
- Fichiers fonciers Direction Générale des Impôts (DGI)

Le Registre Parcellaire Graphique

Un îlot PAC correspond à un ensemble contigu de parcelles culturales exploitées par un même agriculteur. Le dessin des îlots est mis à jour chaque année par les agriculteurs sur la base de l'orthophoto de l'Institut Géographique National (BD ORTHO® de l'IGN). La précision géographique du Registre Parcellaire Graphique (RPG) correspond généralement à l'échelle du 1/5000 et sauf exception, il n'y a pas de recouvrements entre les îlots déclarés une même année. Par ailleurs, par le biais des déclarations, chaque îlot est associé à un ensemble de données alphanumériques liées à l'occupation du sol (nature de la culture et surface) ou aux caractéristiques de l'exploitation (ex.: forme juridique). Les îlots sont affectés à la commune dans laquelle ils se situent. Les cultures éligibles à la PAC sont principalement les grandes cultures et peuvent évoluer d'une année sur l'autre. A savoir, un exploitant est tenu de déclarer la totalité de ses cultures dès lors qu'il fait une déclaration. En revanche, pas tous les agriculteurs ne remplissent une déclaration, par conséquent la base est non exhaustive. Les données sont anonymisées.

LA STRUCTURE DU PARCELLAIRE AGRICOLE

Exemple de représentation



Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France - DRIAAF - DIREN

Si la préservation des espaces agricoles est une condition nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, cette condition n'est cependant pas suffisante. Il convient également de s'intéresser à leur structure parcellaire et leur localisation. La présence d'espaces agricoles très morcelés et enclavés par l'urbanisation augmente considérablement le risque d'abandon de l'activité par les exploitations concernées.

La connaissance de la structure du parcellaire agricole tout comme celle du fonctionnement des circulations agricoles et des équipements structurants constitue une donnée importante pour la commune. Elle permet d'identifier les facteurs de fragilité et les conditions de maintien de l'agriculture sur lesquelles les aménageurs et élus peuvent intervenir.

Toutefois, cette connaissance peut-être plus ou moins précise. A ce jour, l'information localisée des sièges d'exploitation n'est pas accessible, il faut donc la constituer. Sur certains territoires (exemple : Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire) ce sont les agriculteurs eux-mêmes qui ont créé cette donnée (localisation des sièges et des parcelles).

Pour illustrer la valorisation de cette connaissance, le guide s'appuie sur la démarche initiée en 2009 par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU), en partenariat avec la DRIAAF et la DIREN d'Ile-de-France.

La structure du parcellaire agricole

Il s'agit d'analyser l'**organisation « spatiale » des exploitations**, c'est-à-dire l'agencement des exploitations (morcellement des parcelles, éloignement par rapport au siège d'exploitation), ainsi que les aménagements effectués sur les parcelles et le statut foncier (propriété ou location des terres).

La compacité et la proximité des parcelles sont des atouts, alors que le morcellement et la dispersion des parcelles induisent un surcoût d'exploitation, en termes de temps de travail, de carburant...

Il s'agit d'évaluer :

- la « compacité » ou le « morcellement » du parcellaire à partir de la taille et du nombre d'îlots ;
- la « proximité » ou la « dispersion » des terres à partir de la distance entre les parcelles et le siège d'exploitation.

Légende

Connaissance de l'agencement des exploitations

□ Siège d'exploitation

Parcelle

En l'absence de données localisées des sièges d'exploitation, il est possible d'analyser leur morcellement avec le Registre Parcellaire Graphique (RPG).

LE FONCIER, SA STRUCTURE ET LES MUTATIONS OBSERVÉES PAR L'ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS

Unité Foncière (UF)

L'Unité Foncière correspond à un regroupement de parcelles contiguës situées sur une même commune et appartenant à une même configuration de propriétaires (mêmes personnes, mêmes droits de propriétés).

L'Unité Foncière a l'avantage de réintroduire dans l'analyse les perspectives de valorisation et de densification d'un propriétaire. Ce qui permet de repérer les grandes emprises des principaux propriétaires fonciers.

L'Unité Foncière met l'accent sur la propriété plutôt que sur le découpage parcellaire. En effet, c'est le nombre et la typologie des propriétaires qui a le plus d'influence sur la mutabilité des terrains.

Méthode simplifiée pour connaître la structure parcellaire

On entend par morcellement le calcul de la superficie moyenne d'unités foncières par secteur (cf. méthode ci-après). Les secteurs sont répartis en classes.

Création d'Unités Foncières (UF)

- Fichiers fonciers Direction Générale des Finances Publiques (GFIP).

Méthodologie

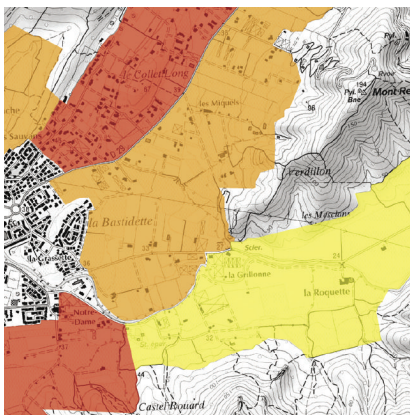
- Tout d'abord, toutes les parcelles d'un même compte propriétaire sont assemblées pour obtenir un objet multi-polygones.
- Ensuite le multi-polygones ainsi obtenu est désagrégé pour obtenir des polygones simples.

EXEMPLE

Toutes les parcelles représentées appartiennent à un **même compte propriétaire**.



CARTE RÉSULTANT DE LA MÉTHODOLOGIE DE MORCELLEMENT FONCIER



Source : DGFIP

Légende

Connaissance du morcellement du foncier

- Très morcelé (0,1 à 1,6 ha)
- Morcelé (1,6 à 7,7 ha)
- Peu morcelé (7,7 à 18,2 ha)

Le morcellement du foncier peut être appréhendé avec les fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFP)

Matériel à utiliser

- Principaux équipements agricoles de livraison (silos, laiteries, points de vente des cultures spéciales,...)
- Principaux équipements agricoles d'approvisionnement (points de vente des semences et de produits phytosanitaires, concessionnaires de matériel agricole,...)
- Points de blocages potentiels liés à des infrastructures (routes très fréquentées, franchissements dangereux, ponts étroits,...)
- Points de blocages potentiels en zone urbaine

Les circulations agricoles et les équipements structurants

Il s'agit de rendre compte de l'**accessibilité aux parcelles** et aux principaux équipements agricoles (points de livraison et d'approvisionnement) depuis le siège d'exploitation. Les circulations agricoles sont en effet un élément majeur de la fonctionnalité des exploitations agricoles sur le territoire encore peu pris en compte dans les documents d'urbanisme ou les projets de territoire.

L'étude des circulations agricoles peut être un support indispensable à l'analyse des difficultés rencontrées par les agriculteurs sur le territoire.

Il s'agit notamment, de :

- estimer les difficultés de circulation des engins agricoles au niveau des infrastructures empruntées, des franchissements d'infrastructures ;
- localiser les principales entrées et sorties du territoire : les services et équipements d'amont et d'aval (silos, cuves, points de vente pour le maraîchage, l'arboriculture, l'horticulture florale et les pépinières...), nécessaires au fonctionnement agricole qui ne se trouvent pas forcément sur le territoire étudié, il faut donc veiller à en maintenir l'accès pour ne pas enclaver le territoire, et donc en grever le fonctionnement.

6

ÉTAPE

LE FONCIER, SA STRUCTURE ET LES MUTATIONS OBSERVÉES PAR L'ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS

Personnes ressources

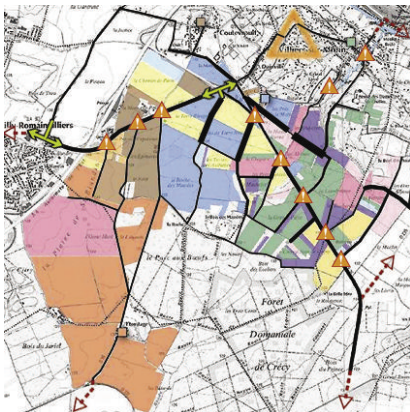
- Les agriculteurs locaux : des entretiens avec les agriculteurs sont nécessaires pour obtenir des données plus précises et actualisées, ou les données non disponibles auprès des autres personnes ressources (notamment relatives aux cultures non concernées par les déclarations « PAC », aux projets des exploitants, aux conditions de circulation).

Identification des facteurs de fragilité

Il s'agit d'identifier les projets d'infrastructures qui risquent de consommer, de fragmenter, d'enclaver et de déstructurer les espaces agricoles. Une évaluation de la fragmentation et de l'enclavement des espaces agricoles permet de mesurer l'ampleur des menaces sur la pérennité de l'activité.

CIRCULATION AGRICOLE

Exemple de représentation



Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France

Légende

Connaissance des circulations agricoles à l'échelle communale

Exploitation

- Siège d'exploitation
- ▨ Parcelle liée au siège

Déplacement (nombre d'exploitants utilisant la voie)

- 1 — 2 — 3 — 4
- ➔ Entrée/sortie du territoire agricole

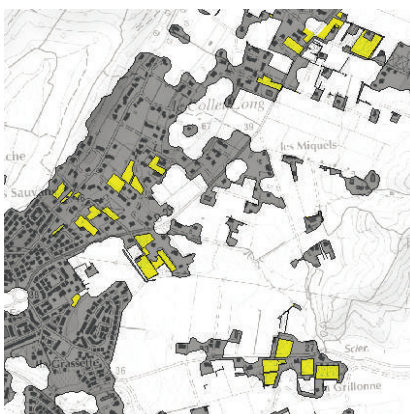
Franchissement des voies

- ↔ Facile

Blocage rencontré

- ⚠ Voie ou route
- ⚠ Zone urbaine

ENCLAVEMENT PAR L'URBANISATION



Source : CA Var - AUDAT

Légende

Connaissance des parcelles agricoles enclavées

- ▨ Parcelle agricole enclavée ou proche de l'urbanisation
- Urbanisation

Pour mettre en évidence les espaces agricoles enclavés par l'urbanisation, un masque a été créé à partir du logiciel MapInfo.

Pour ce faire, l'espace urbanisé (tampon dilatation de +50 mètres et érosion de -30 mètres à partir de certaines couches « bâti » - « bâti indifférencié », « bâti industriel » et « bâti remarquable » - de la BD Topo sur lesquels ont été enlevés les espaces agricoles - serres, tunnels) a été retiré à l'espace communal.

Ensuite les surfaces communales restantes inférieures à 2 hectares ont été supprimées en laissant apparaître parfois les espaces agricoles enclavés.

La dynamique du marché foncier agricole : un indicateur révélateur de mutations économiques

Matériel à utiliser

- Bases de données SAFER
- Références bibliographiques :
 - Evolution des marchés fonciers agricoles en région PACA 2000-2006 - Rapport d'étude phase I du Conseil Régional PACA réalisé par l'INRA, la SCAFR et la SAFER PACA
 - Revue étude foncière n°101

CF. FICHE THÉMATIQUE - PAGE 128

LES PRINCIPAUX OPÉRATEURS
FONCIERS ET FINANCIERS - SAFER

Pour évaluer l'importance du marché, **un indicateur d'intensité des échanges fonciers agricoles et naturels** peut être calculé (total des surfaces notifiées sur une période divisé par la SAU de la commune) et comparé à ceux des communes du bassin auquel elle appartient.

Plus cet indicateur est élevé, plus on observe une dynamique entrepreneuriale. A l'inverse l'indicateur peut renseigner sur des difficultés d'agrandissement ou d'installation par des stratégies spéculatives de propriétaires fonciers agricoles.

L'analyse et la localisation des types de biens vendus et la nature des acquéreurs (agriculteurs, non agriculteurs, collectivités locales...) permet de préciser les caractéristiques du marché. Pour une analyse en dynamique, il convient de disposer des informations sur une période de 5 à 10 ans.

Repères méthodologiques pour quantifier et qualifier les dynamiques du marché foncier

Les bases de données des SAFER constituées à partir des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) permettent des analyses rétrospectives sur une période 5 à 10 ans à partir d'une segmentation du marché en fonction de la destination des biens après la vente.

Pour mieux approcher le fonctionnement des marchés dits ruraux, un regroupement peut être effectué en **trois marchés distincts** (cf. revue Etudes foncière n°101 - Joseph Comby) :

1. l'espace naturel comme bien de production, qui concerne l'espace agricole et forestier valorisé comme support d'une activité professionnelle. Il comprend les biens loués à un agriculteurs ou les biens libres acquis par un agriculteur. Compte tenu de la nature de la forêt méditerranéenne (peu productive), ce marché concerne pour l'essentiel les espaces agricoles. Il peut toutefois être intéressant pour l'analyse de retirer les espaces forestiers (espaces ayant une nature cadastrale dominante en bois et taillis) et ce d'autant plus qu'il est difficile de connaître la destination de ces types de biens (loisir, cadre de vie ou perspective d'un changement de vocation)

2. l'espace naturel acheté comme bien de consommation, dit « marché résidentiel et de loisirs » par des non-agriculteurs ou non forestiers pour l'agriculture de loisirs, la coupe de bois. Ce marché est associé à la résidence principale ou secondaire ; la fraction bâtie comprend des cabanons et des habitations d'origine agricole.

3. l'espace naturel acheté comme matière première support d'une viabilisation pour un aménagement urbain. Ce marché dit « marché de l'artificialisation » constitue l'assise de l'extension de l'urbanisation (logement, zones d'activités, infrastructures). Le changement d'usage est généralement programmé et annoncé au moment de la vente.

La base de données des SAFER comprennent les intentions de ventes des bâtiments d'origine agricole à usage d'habitation ou des bâtiments d'exploitation situés dans les deux premiers marchés.

La préservation du bâti agricole intégré aux systèmes de production est un fort enjeu pour le maintien de l'activité agricole. Aussi la SAFER PACA met en place des méthodes de traitements qui visent à distinguer le « bâti agricole à fort potentiel agricole » du bâti agricole évoluant vers le résidentiel. Des travaux sont en cours pour individualiser les transactions sur des opérations contenant un bâti et totalisant au moins 2 hectares de foncier qui correspondraient à la notion de « bâti agricole à fort potentiel agricole »

Par ailleurs, des croisements avec les documents d'urbanisme sont effectués par la SAFER pour mieux appréhender les effets des zonages sur le marché agricole.

La connaissance des prix du foncier agricole : un indicateur sur l'efficacité des politiques publiques locales

Le foncier agricole est le support et la résultante de l'activité agricole, toutefois en France, sa valeur n'est pas déterminée par la qualité intrinsèque des sols et de moins en moins alignée sur leur rentabilité. Force est de constater que le barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles publié par le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire et les zonages agricoles n'ont pas réussi à isoler ce marché spécifique qui évolue avec les valeurs des sols à vocation urbaine.

L'analyse régionale des marchés fonciers agricoles réalisée en PACA sur la période 2000-2006 montre clairement que « *même s'il s'agit a priori de biens de production, les prix moyens augmentent de 73% si au moins une parcelle du bien se trouve dans une zone constructible (U, AU, NA)* ».

La proximité à des zones NB apparaît également comme un facteur d'inflation au sein du marché agricole dans un rayon de 500 mètres. Cette inflation est encore plus forte lorsque la parcelle agricole est en connexion avec une zone constructible.

Si les valeurs d'anticipation sont aujourd'hui si élevées c'est en grande partie parce que les probabilités pour que le bien agricole devienne un terrain à bâtir sont fortes. A ce titre, l'étude montre que les anticipations de changements d'usages sont sensibles à la vitesse de changement des documents d'urbanisme. Aussi, l'enjeu des politiques publiques locales qui ont pour objectif le maintien de l'activité agricole et la réservation d'espaces à cet effet, est de **trouver le moyen de faire perdre tout espoir d'augmentation de la valeur de ces terrains par le changement d'usage. Cela concerne le terrain mais également le bâti agricole.**

L'analyse du marché foncier doit être l'occasion d'évaluer l'évolution des prix sur une longue période et de rapprocher cette évolution des politiques publiques :

- **sur le premier marché (biens de production)**, l'action de la SAFER pourra être étudiée notamment si celle-ci intervient dans le cadre d'une Convention d'Intervention Foncière (CIF) et Convention d'Aménagement Rural (CAR) avec la commune ou l'intercommunalité ;
- **sur le second marché (biens de consommation)**, l'intervention publique est généralement absente ;
- **sur le troisième marché (à vocation d'aménagement)**, ce sont les politiques locales foncières qui vont faire le prix et le rapprocher ou l'éloigner de celui du terrain à bâtir. L'enjeu consiste ici à limiter les permis de construire sur des grandes parcelles en gagnant de la densité et une meilleure organisation de l'espace. Les collectivités territoriales et l'État peuvent être acquéreurs, il importe donc de faire un bilan de ces acquisitions en nombre d'hectares et en prix.

L'évolution des prix des transactions agricoles sera à mettre en perspective avec les difficultés d'installation observées sur le territoire, qu'il s'agisse de rétention foncière ou de niveau de prix.



À CE STADE DE LA MÉTHODE

- L'analyse de la structure du foncier et l'identification des fragilités doit permettre de repérer les difficultés rencontrées par les agriculteurs dans l'exercice de leur activité. L'évaluation du morcellement et de la dispersion des terres interrogent plus particulièrement le besoin de restructuration foncière pour les exploitations existantes et pour de nouvelles installations.
- L'enclavement urbain des espaces agricoles peut constituer un handicap pour l'agrandissement de l'exploitation et générer des stratégies d'abandon du foncier par le développement de friches notamment (données à croiser avec l'évolution de l'occupation de l'espace agricole).
- L'analyse des marchés fonciers permet d'apprécier la vitalité des marchés ou leur atonie, appréciation qui est à rapprocher de l'analyse des filières agricoles présentes sur le territoire mais également des comportements spéculatifs. La mise en perspective de ces derniers avec l'évolution des politiques d'urbanisme est essentielle pour permettre à la commune d'apprécier la nature des impacts des orientations de la collectivité sur le maintien des espaces et de l'activité agricole.



