



Bilan PPAS 2015-2020



La préparation du PPAS 2015-2020 avait été concomitante à celle de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt d'octobre 2014 et aussi à la publication du rapport « critique » de la Cour des Comptes de 2014.

Contrairement au futur PPAS 2022-2028, qui fait l'objet d'une consultation très large, celui de 2015-2020 pointait quelques axes de travail innovants mais restait très orthodoxe. C'est finalement la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt qui nous a, par les nouveaux moyens d'intervention qu'elle a confiés aux SAFER, permis d'être beaucoup plus offensifs, interventionnistes en termes de régulation.

Ce bilan du PPAS 2015-2020 sera donc marqué par l'appropriation immédiate de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur et de sa nouvelle Direction Générale, d'outils nouveaux qui n'existaient pas lors de la préparation du PPAS.

Nous allons faire un bilan synthétique du PPAS à travers les 4 axes identifiés en 2015 :

- **Axe 1 : Connaître les territoires, observer, veiller, étudier**
- **Axe 2 : Contribuer au développement durable des territoires**
- **Axe 3 : Contribuer au développement d'une agriculture dynamique et durable**
- **Axe 4 : Préserver les ressources naturelles et les paysages**

Connaître les territoires : observer, veiller, étudier

Affirmation d'un nouveau concept : les GéoMarchés

Face à notre politique volontariste de régulation des prix encouragée par les OPA mais aussi par les collectivités, nous nous sommes très vite heurtés entre 2007 et 2010 à une incohérence entre les références de prix utilisées localement pour motiver nos préemptions en révision de prix et le prix des terres fournies au niveau national. Cette incohérence a très vite été portée par les maires qui ne comprenaient pas ces écarts et par les avocats des vendeurs victimes d'une révision de prix.

Pourquoi cette situation ?

En France, les statistiques du prix des terres sont observées à partir du prix moyen des terres par Petite Région Agricole. Il en existe 19 en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La diversité et l'hétérogénéité de nos territoires ne peuvent donner une vision fine des prix pratiqués.

À titre d'exemple dans les Bouches-du-Rhône, la Petite Région Agricole des Coteaux de Provence va d'Aubagne à Aix-en-Provence au Nord et Martigues à l'Ouest. Le maire de Châteauneuf-les-Martigues ne comprenait pas pourquoi le prix moyen du mètre carré apparaissait à 5 €/m² alors que nous faisons des dizaines de révisions de prix à 2,50 €/m² toute l'année.

Nous avons donc réfléchi à un autre maillage territorial, qui supposait d'intégrer le terroir, l'agriculture dominante et la proximité des zones urbaines.

Ce croisement de données soumis à la réalité statistique des prix du marché notifié et des opérations SAFER nous a permis de construire les GéoMarchés.

Ces nouvelles entités territoriales (*un peu plus de 200 en PACA, comparées aux 19 Petites Régions Agricoles*) fournissent une information conforme à la réalité du marché foncier.

Cette ingénierie, développée par la SAFER PACA, a fait l'objet de travaux au cours de ce PPAS avec le CEREMA et nos Ministères de tutelle, Agriculture et Finances. Plusieurs SAFER nous ont emboîté le pas.

La transmission quotidienne par les notaires des notifications de vente, constitue une base de données exceptionnelle que nous avons spatialisée avec notre SIG Vigifoncier.

Les GéoMarchés, sont des territoires disposant d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités de territoire permettent de qualifier au niveau des prix le marché foncier agricole de notre région.

Au cours du PPAS 2015-2020, nous avons fait en sorte de peaufiner la saisie des notifications en élaborant une nouvelle segmentation des biens notifiés :

- Agricole
- Agricole avec bâti supérieur à 3 ha
- Agricole avec bâti inférieur à 3 ha
- Marché urbain bâti inférieur à 1 ha
- Parcelles à destination de loisir
- Parcelles espaces naturels et forestiers

Cette segmentation nous permet de fournir aux communes sous convention avec la SAFER, une vision fine du marché foncier et des pressions qui s'exercent sur leur territoire.

Au cours de ce PPAS, le marché n'a cessé de croître en valeur, en nombre et en surface, sauf... en 2020 (*pandémie*).

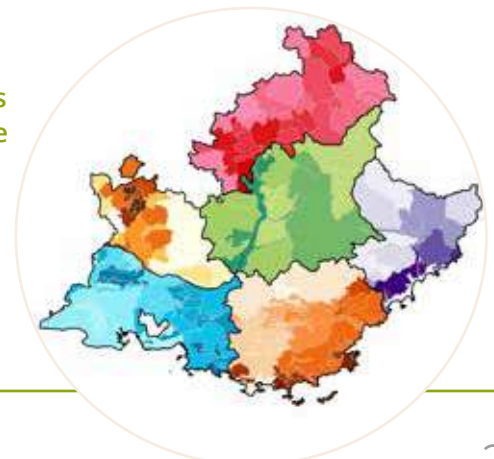
La segmentation nous a permis de constater que **le fort accroissement du marché en valeur provient du marché bâti inférieur à 1 ha** alors que le marché agricole était relativement stable en nombre, en surface (*avec une petite baisse en 2020*) et en valeur.

Nous pourrions y voir un effet du rôle de régulation de la SAFER alors que sur le marché des biens ruraux celui-ci ne s'exerce pas.



Les GéoMarchés par département

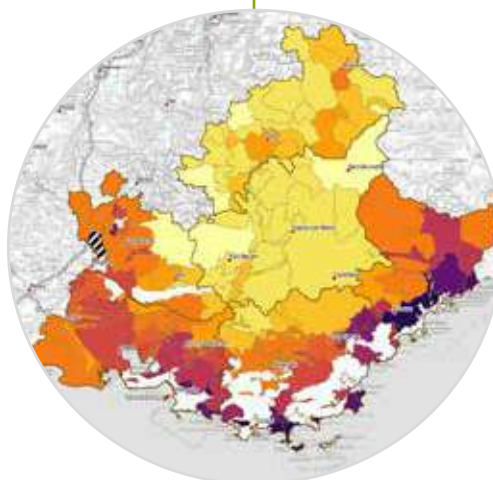
En 2020,
les GéoMarchés
sont au nombre
de 203 sur
la région





Prix des terres nues

Prix dominants des terres par GéoMarchés en 2020 (en €/hectare)



Avec la pandémie, ce marché a explosé, nous devrions l'observer dans le prochain PPAS. L'impact des préemptions partielles y sera beaucoup plus fort car l'application de cette nouvelle disposition n'est intervenue qu'en 2016.

Quoiqu'il en soit, la préemption partielle ne permet pas d'agir sur le prix car la partie non préemptable ne peut pas faire l'objet d'une révision de prix.

Cette analyse fine du marché est fournie sur la base de cette nouvelle segmentation.

Les conventions avec les communes pour observer et intervenir sur le marché foncier rural et périurbain se sont développées. 95 % des communes ayant un marché foncier supérieur à 10 notifications par an, sont sous convention. Elles étaient 659 sur 963 en 2015, elles sont aujourd'hui de 750.

Open Friche Map
une application collaborative qui permet à tout agriculteur, randonneur, chasseur, technicien de terrain, de « taguer » une friche pour la géolocaliser

Depuis 20 ans, les départements, les collectivités, les Chambres d'Agriculture, la SAFER, les Coopératives butent sur la question de l'identification des friches. Les budgets consacrés à cette identification étant supérieurs aux budgets de réhabilitation, l'intérêt collectif d'une telle demande prenait tout son sens.

 → 3 outils en 1

1- Une carte grand public, accessible depuis le site institutionnel de la Safer Paca : www.safer-paca.com / http://geopaca.vigifoncier.fr/portail_friches/index.html, qui permet de visualiser l'ensemble des inventaires de friche réalisés ;

Valoriser cette connaissance fine des territoires et du marché foncier dans les études

Cette base de données issue du traitement du marché notifié, des GéoMarchés et de notre activité, enrichie par la géospatialisation de notre référentiel, nous a permis de réaliser, sur le PPAS, 117 études, contre 43 lors du précédent. Ces études ont été pour la plupart, réalisées sous couvert du GIE « Terres et territoires », composé des Chambres d'Agriculture des Alpes-Maritimes, du Var, du Vaucluse et de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Dans les Hautes-Alpes, c'est Terr'Aménagement, émanation de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes et de la SAFER, qui est intervenue sur les études dans le département. La plupart de ces études ont porté, pour le volet SAFER, sur les analyses exhaustives du marché foncier. C'est un excellent révélateur des tensions foncières ou, au contraire, des marchés atones ou des zones de rétention de foncier.

Nous avons, au cours de ce PPAS, mis en place avec la Chambre d'Agriculture du Var, un nouveau concept : celui des terrains « agricolables ». Ce vocable signifie que ce sont des terres qui ont été cultivées il y a plus de 30 ans mais qui, aujourd'hui, ont été reconquises par le maquis, le pin d'Alep ou toute sorte de résineux.

Nous avons « sorti » de ces terrains « agricolables » ceux qui bénéficiaient d'une protection au titre de l'environnement (réserve naturelle ; Espace Naturel Sensible ; Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ; Natura 2000 ; Trame Verte et Bleue...)

Cela laisse entrevoir, selon la rigueur des traitements, un potentiel de 200 à 300 000 ha de reconquête. Il n'est pas question de reconquérir tous ces espaces, mais si nous en ciblions ne serait-ce que 10%, cela nous permettrait de créer des pare-feux et de réintroduire une agriculture alimentaire arboricole bio, à condition... de pouvoir obtenir les autorisations de défrichement.

2- Une application mobile qui permet de repérer les parcelles en friche, et de compléter, rectifier les inventaires. OpenFricheMap offre une application autonome pour l'utilisateur en matière d'installation et d'utilisation. L'utilisateur peut, une fois sur le terrain, se situer avec le GPS du mobile et « taguer » une parcelle en friche.

3- Un observatoire dynamique, qui permet de visualiser d'une échelle globale (régionale, départementale), à une échelle locale (EPCI, Communes, parcelles) les volumes répertoriés.

La carte et l'observatoire se mettent à jour en temps réel dès qu'une friche est saisie. Il est destiné aux partenaires publics, comme **outil de suivi, d'évaluation**, notamment les DDT(M) pour illustrer le sujet en CDPEnaf (Commission Départementale de Protection des Espaces naturels, agricoles et forestiers).

L'information est ensuite transmise à notre base de données Friches. Cette application nous a permis d'en développer une autre pour le compte de la SAFER Ile-de-France : *Vigimitage* qui permet d'identifier le mitage en banlieue parisienne et notamment en forêt.



Structure du marché foncier

2015 - 2020



LÉGENDE



Observation par segments Urbain/agricole sur 10 ans



Contribuer au développement durable des territoires

Nous avons pris le parti de décliner pour ce PPAS notre stratégie, à partir de l'observation du territoire puis de son développement durable, pour consacrer ensuite l'axe central de notre PPAS à l'agriculture et enfin à une vocation émergente qu'est l'environnement.

L'accompagnement des collectivités dans leur politique de préservation et d'aménagement des espaces agricoles

Pour préserver et développer un territoire, il faut bien le connaître dans toutes ses composantes : géographique, économique, sociale, environnementale et dans ses dynamiques : marché foncier, démographie...

Comme évoqué dans le premier axe, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a réalisé beaucoup d'études pour le compte des collectivités et plus particulièrement avec le GIE « Terres et Territoires », des diagnostics préalables à des Plans Locaux d'Urbanisme, des Zones Agricoles Protégées, des études d'impact...

Sur la période, 72 études ont été réalisées dont 13 pour la mise en place de Zones Agricoles Protégées. Lors du précédent PPAS sur 7 ans, 2007-2014, 32 études avaient été réalisées dont 4 mises en place de Zones Agricoles Protégées.

LES ACQUISITIONS RÉALISÉES

En nombre d'opérations et en valeur, mais sur 5 ans au lieu de 7, les opérations sont moins nombreuses et leur valeur plus faible. Par contre, en nombre d'hectares, nous avons traité quasiment le double de superficie.

Cela s'explique certainement par de très grosses opérations avec le Conservatoire du Littoral sur plusieurs centaines d'hectares. Ne figurent pas dans ces statistiques les préemptions en révision de prix réalisées à la demande des collectivités pour lutter contre le changement de destination en zone agricole.

Cette façon de procéder est aussi beaucoup plus efficace que la police de l'urbanisme, car les procès-verbaux d'infraction au Code de l'Urbanisme sont très souvent classés sans suite.

Entre 2015 et 2020, ce sont plus d'un millier de préemptions en révision de prix réalisées par la SAFER à la demande des collectivités ou Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

Les conventions particulières

Depuis une vingtaine d'années, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur propose aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale des Conventions d'Aménagement Rural. Il s'agit en fait de dédier un Conseiller Foncier sur le territoire d'une communauté de communes ou d'une agglomération pour effectuer le « travail de fourmi » qui consiste à contacter des propriétaires de friches, à favoriser leur location, à constituer, parcelle par parcelle, des îlots susceptibles d'accueillir l'installation de jeunes.

La transformation des communautés de communes en agglomération et en Métropole rend ce mode d'intervention moins pertinent. Les Conventions d'Aménagement Rural sont dorénavant plutôt utilisées pour des aménagements ciblés :

- constitution de digues pour un syndicat de rivières
- constitution de réserves foncières en vue d'une déviation, de la création d'un équipement sportif

Mais la demande d'accompagnement des collectivités, notamment dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et les Alpes-Maritimes, est montée en puissance sur les Biens Sans Maître. Cette procédure permet aux communes de réintégrer dans leur patrimoine ces biens vacants et d'en remettre certains sur le marché agricole ou forestier.

Nous avons développé un partenariat offensif avec l'Association des Communes Forestières dans les Hautes-Alpes sur les Biens Sans Maître.

Outre le fait que plusieurs dizaines, voire centaines, d'hectares peuvent être concernés, cela induit systématiquement une réactivation du marché foncier.

Dans un premier temps, nous avons externalisé la mise en œuvre de cette procédure puis, compte tenu de l'importance des demandes et de l'intérêt en termes de réactivation du marché, nous avons internalisé ce service en y incluant la rédaction des actes administratifs pour les communes (23 conventions de Biens Sans Maître étaient en cours en 2020).

*Bien connaître un territoire
dans toutes ses dynamiques pour
le préserver et le développer*



Les études réalisées

Les analyses réalisées et les projets pilotés portent sur des sujets divers (PLU, SCOT, stratégie Foncière, étude d'impact, analyse de marché, création d'indicateurs nouveaux, d'outils et de plateformes cartographiques nouvelles) et à des échelles de réflexion également diverses : Communales - Intercommunales - Régionales - Nationales.

Les études relatives à la mise en place ou la révision des PLU, la réalisation de SCOT

Elles se font dans le cadre de groupements avec les Chambres d'Agriculture ou des Bureaux d'Etudes.



Nous avons au sein de la région un **GIE Terres et Territoires**, qui regroupe en plus de la SAFER les Chambres d'Agriculture des Alpes-Maritimes, du Var et du Vaucluse. Ce GIE existe depuis 2008.



Dans les Hautes-Alpes, le regroupement Chambre-SAFER prend la forme d'une bannière commune : **Terr'Aménagement**. Ce partenariat existe depuis 2004. Dans les autres départements les liens sont moins prégnants mais avec le temps ils se renforcent. Dans les Alpes-de-Haute-Provence, les interventions se systématisent, dans les Bouches-du-Rhône nous avons également de bons exemples de coproductions.

Dans ses productions, la SAFER analyse les dynamiques foncières : évolution de l'urbanisation, analyse de la structure foncière par le cadastre, analyse des pressions observées sur les terres agricoles, analyse du marché foncier rural. Ces analyses se complètent avec ce qui est produit par les Chambres d'Agriculture.

Les analyses de marché foncier

La SAFER produit des bilans de marché lorsque les communes et les EPCI ont besoin de données de cadrage dans une logique d'observation. Ces analyses sont plus ou moins poussées et récurrentes.

Ces types de productions peuvent parfois s'inscrire dans la durée et la SAFER va alors mettre à jour ses observations tous les 2, 3 ans (ex. : *Métropole Nice Côte d'Azur*).

Dans le cadre des Conventions d'intervention Foncière (CIF) et des Conventions d'Aménagement Rural (CAR) les bilans chiffrés sont présentés sous forme de notes succinctes ou de diaporama reprenant les grands volumes observés (*Nombre de DIA, Surfaces, Valeurs*) sur la durée de la convention, la structure du marché foncier, la représentation des acteurs du marché et comment la SAFER interagit dans ces marchés.

Les collectivités peuvent commander à la SAFER des analyses plus complètes, la production va être plus exhaustive, plus détaillée.



2007-2014 → **32** études réalisées

2015-2020 → **72** études réalisées

2007-2014 → **11** études réalisées

2015-2020 → **45** études réalisées

L'accompagnement des projets d'aménagement foncier dans les territoires

L'aménagement foncier est un outil très performant pour dynamiser durablement les territoires. Malheureusement, il est dénigré par les collectivités car il intervient sur un pas de temps relativement long, non compatible avec les mandats politiques.

Un échec : L'AFAFE de la Basse Vallée de l'Argens

L'échec du PPAS 2015-2020 et notre coup de gueule émanent de la non réalisation de l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental de la Basse Vallée de l'Argens.

Dès l'été 2010, suite aux terribles inondations de juin, qui ont coûté la vie à plusieurs personnes, notamment dans les secteurs «cabanisés» la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur avait saisi le Ministère de l'Agriculture pour proposer une solution durable à la reconquête des friches sur un secteur disposant de terres d'une rare richesse agronomique et à l'éradication de la cabanisation. Il s'agissait de réaliser un Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental avec inclusion d'emprise des ouvrages du Programme d'Actions de Prévention des Inondations.

Cet aménagement avait un triple intérêt :

- limiter l'expropriation des agriculteurs et leurs coûts
- doter la vallée de l'Argens d'un parcellaire adapté aux besoins de l'agriculture actuelle
- avec un parcellaire «remembré», nous mettions fin à la cabanisation systématiquement présente lorsque des micros parcelles sont en friche.

Nous avons réussi dans un premier temps à convaincre le Département du Var, la Communauté d'Agglomération Var-Estérel-Méditerranée et le projet d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental était en bonne voie. Sauf que, parallèlement à ce travail, le Programme d'Actions

de Prévention des Inondations était élaboré.

Le syndicat de rivière s'est retrouvé en première ligne, alors qu'il ne dispose d'aucun moyen et le Département du Var a considéré que la maîtrise d'ouvrage ne lui incombait plus. Chacun (*Etat, Département, Communauté d'Agglomération Var-Estérel-Méditerranée, Syndicat de rivière*) a fui ses responsabilités en faisant retomber la maîtrise d'ouvrage sur l'autre. Il y aurait pu y avoir une maîtrise d'ouvrage partagée, un syndicat mixte créé, rien de tout cela n'a été envisagé. 11 ans après et avec 3 nouvelles inondations sévères, dont une en décembre 2019, rien ou quasiment rien n'a été fait en termes de travaux.

Constituer des stocks pour favoriser l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental

Entre 2010 et 2015, la SAFER a, sur ses fonds propres, constitué des stocks pour favoriser l'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental et anticiper les futurs aménagements hydrauliques. En 2015, nous avions près d'une centaine d'hectares de stock sur le seul secteur de la Basse Vallée de l'Argens. Devant la vacuité de la puissance publique, nous avons commencé à déstocker pour consolider et installer de jeunes agriculteurs. La SAFER ne pouvait pas *ad vitam aeternam* stocker sur ses fonds propres sans aucune visibilité. Ce n'est pas faute d'avoir essayé, mais les différents protagonistes nous ont fait comprendre que la SAFER devait rester à sa place.

Et pourtant, la Basse Vallée de l'Argens dispose d'un potentiel agronomique exceptionnel, non encore mité (*en dur*) du fait des inondations. Elle est aussi desservie par le réseau de la Société du Canal de Provence et se trouve à proximité des bassins de vie de Nice et Toulon. C'est incompréhensible.

La SAFER n'a pas pour autant délaissé les projets d'aménagement foncier mais sur des espaces plus modestes :

⇒ Pertuis / Esparron de Palières / Tavernes / Velaux (*Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains - PAEN*) / Châteauneuf du Pape / Piolenc-Uchaux.



Mise en œuvre d'une stratégie de stockage orientée sur les projets d'aménagement

- Pertuis
- Esparron de Palières
- La plaine (aval) de l'Argens...
- Tavernes
- Velaux



Stock Global
↻ 2020

S. 1 952 ha
V. 26 601 €

Restructurer, consolider des exploitations, lutter contre les friches sur des périmètres établis avec nos partenaires

Depuis 2015, la SAFER a participé à plus d'une quinzaine de projets FEADER comme partenaire des différents chefs de file (*Etablissement Public de Coopération Intercommunale, Chambre d'Agriculture, Parc Naturel Régional, Département, Pays, Fédération Départementale des Caves Coop de Vaucluse...*).

La quasi intégralité de ces projets portaient sur les stratégies locales de développement pour la préservation et la mise en valeur du foncier agricole. Pour l'essentiel, il s'agissait de définir des secteurs d'enjeux qui méritaient une politique de reconquête des friches agricoles, complétés par des opérations d'aménagement foncier, Biens Sans Maître, échanges multilatéraux, restructuration et réserve foncière.

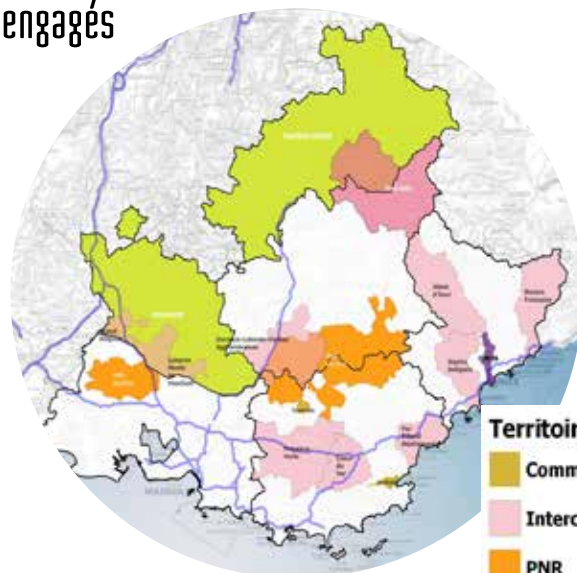
Participation aux différents projets FEADER du dispositif 16.1.1 du programme de développement rural de la Région Paca portant sur les « Stratégies locales de développement pour la préservation et la mise en valeur du foncier agricole et naturel »



Cartographie des projets FEADER engagés

Plus d'une quinzaine de projets se sont ouverts depuis 2015, la SAFER comme partenaire des différents chefs de file (*EPCI, Chambre d'Agriculture, PNR, Conseil Départemental, Pays, Fédération Départementale des caves coopératives du Vaucluse...*), a mis en avant son expertise et a parfois renforcé ses équipes opérationnelles pour consolider l'appui apporté :

- Participation à la gouvernance et à la stratégie de communication des collectivités dans le suivi des projets ;
- Réalisation d'études, d'analyses agricoles et foncières en complémentarité avec les Chambres d'Agriculture – Définition des secteurs agricoles à enjeux ;
- Réalisation de recensements de friches – Envoi et gestion des retours de mailing aux propriétaires – Campagne de prospection systématique – Maîtrise foncière ;
- Mise en œuvre des procédures des Biens Sans Maître ;
- Etc.



Territoires engagés

- Communes
- Intercommunalités
- PNR
- OIN
- Pays
- Départements

Améliorer la mise en valeur des espaces forestiers

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, malgré une forte présence de la forêt sur plus de la moitié du territoire, l'activité économique de la filière bois reste marginale.

L'activité de la SAFER sur les espaces forestiers est forte mais elle est le reflet de la structure mixte des propriétés rétrocedées.

Sur 32 722 ha rétrocedés entre 2015 et 2020 par la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur, 15 050 ha étaient constitués d'espaces boisés (*issus de biens mixtes 20 720 ha*). Sur ces 15 050 ha, seuls 2 200 ha sont des ventes à large prédominance forestière.

Rétrocessions de la Safer Volume total 2015-2020



6 711
rétrocessions



32 722 ha
surfaces vendues

45 %

de ces surfaces
maîtrisées par la
Safer sont boisées



Total surfaces boisées

15 050 ha



Ventes forestières
prédominantes

2 200 ha



Ventes mixtes

20 720 ha

dont forêt > **12 850 ha**



Ventes hors forêt

15 780 ha

Accompagner les porteurs de projet en milieu rural (agriculture, tourisme, artisanat... non exploitant agricole)

Comparativement au PPAS 2007-2014, leur nombre, les superficies vendues et la valeur des biens rétrocedés ont diminué.

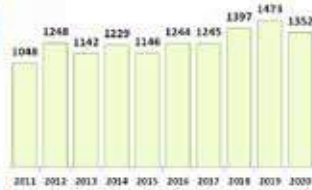
Cette diminution s'explique principalement par la fin des aides de la Région aux collectivités locales pour l'acquisition de terres ou la création de fermes communales.



Les rétrocessions en faveur du développement local

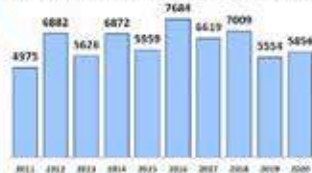
Nombres

Soit 8% du nombre total



Surfaces

Soit 3% des surfaces totales



Valeurs en millions d'€

Soit 5% des valeurs totales



2007-2014

N. 729
S. 2327 ha
V. 61 M €

2015-2020

N. 558
S. 1282 ha
V. 48,3 M €



Contribuer au développement d'une agriculture dynamique et durable, créatrice d'emploi et de valeur ajoutée, concourir au renouvellement des générations

En préambule, il faut « s'entendre » sur ce qui est comparable qualitativement entre deux PPAS. Il faut écarter d'emblée la valeur totale des transactions car une SAFER pourra avoir d'excellents résultats économiques en se consacrant prioritairement à la transmission de grands domaines, en délaissant les préemptions en révision de prix (90 % de retrait de vente), les préemptions simples et les préemptions partielles ou en négligeant le petit parcellaire.

On ne peut juger de l'implication d'une SAFER dans sa mission de service public de régulation qu'à travers :

- le nombre d'opérations réalisées.
- les stocks constitués
- son coefficient de pénétration du marché foncier
- les rétrocessions en faveur de l'installation
- les consolidations au regard du SDREA
- les rétrocessions en faveur de l'agriculture biologique
- la transmission des domaines

Les chiffres produits « classiquement » par les SAFER sont généralement issus des dossiers signés. Ceci ne laisse pas apparaître la mission de régulation des prix par la préemption avec révision du prix, car dans 90 % des cas, nous assistons à un retrait de vente.

Nous avons donc décidé, dans ce bilan, de faire un zoom qualitatif sur ce qui peut être considéré comme la mission de service public de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur.

BILAN

Les acquisitions signées

Elles sont **significatives en nombre**, puisque nous étions, sur le précédent PPAS, à environ 900 acquisitions signées en moyenne par an contre 1 200 sur le PPAS 2015/2020. Nous verrons que cela s'explique par le nombre de préemptions simples réalisées.

Acquisitions dans le temps

→ 2015
▶ 2020
N. 7 281
S. 38 780 ha
V. 1102 M €

→ 2007
▶ 2014
N. 8 959
S. 48 519 ha
V. 1 192 M €

→ 2020
N. 1 228
S. 5 714 ha
V. 202 M €
90 salariés

→ 2015
N. 1 037
S. 7 491 ha
V. 139 M €
78 salariés

Dossiers signés

→ 2019
N. 1 337
S. 5 688 ha
V. 163 M €
89 salariés

→ 2016
N. 1 178
S. 7 563 ha
V. 180 M €
81 salariés

→ 2018
N. 1 300
S. 7 490 ha
V. 170 M €
86 salariés

→ 2017
N. 1 196
S. 6 827 ha
V. 247 M €
82 salariés

NB. les préemptions en révision de prix initiées ne figurent pas dans ce tableau.



L'évolution du stock

La décision politique d'avoir une stratégie de stockage plus ambitieuse mais plus strictement encadrée (à partir de 2017) à 30 millions d'euros de stock nous a incité à distinguer 5 catégories de stock :

- Aménagement foncier
- Difficultés opérationnelles/contentieux
- Installation / Portage
- Stratégique / Anticipation
- Opérationnel / Courant

Le PPAS 2015-2020 a été marqué par le recours à une politique de stockage plus offensive. Le stockage est un pivot de l'action des SAFER.

Lorsqu'elles ont été créées dans les années 60, c'est l'Etat qui finançait le stock. Il reste le meilleur outil pour optimiser les rétrocessions et favoriser l'installation sur des îlots bien structurés. Il permet de prendre du temps.

Lors du précédent PPAS, le stock moyen annuel était d'environ 1 500 ha pour 16 500 K€. **Lors de celui de 2015-2020, il a été, après 2017, de l'ordre de 2 000 ha et de 26 000 K€.**

Nous n'avons pas l'antériorité de la déclinaison de nos stocks par catégorie, mais la priorité 2015-2020 a été marquée par le développement d'outils de portage :

- Convention avec la Région
- Convention avec les deux Caisses de Crédit Agricole
- Convention avec la Coopération Agricole Sud
- Création de la SCIC.

Les stocks d'anticipation ont également fortement progressé.

Par "anticipation", nous entendons intervention très en amont sur des successions importantes. Celles-ci peuvent supposer un investissement de plusieurs millions d'euros (> 8 000 K€). Dans ce cas de figure, nous sollicitons le Crédit Agricole pour obtenir des prêts à court terme sur 12 à 18 mois.

Le stock opérationnel courant a également progressé en fin de période de PPAS par le biais des préemptions partielles

pour lesquelles nous acceptons fréquemment les offres des vendeurs sur l'intégralité du bien vendu.



Le stockage est un pivot de l'action des SAFER

Le seul stock qui ait diminué est le stock lié à l'aménagement foncier, notamment au regard des difficultés rencontrées sur la Basse Vallée de l'Argens.

Globalement, ces stocks ne sont pas à risque. Les seuls qui pourraient l'être sont ceux qui portent sur des contentieux, la SAFER étant très rarement déboutée (*souvent sur des contentieux où nous avons voulu pointer « les vides » juridiques dans lesquels s'engouffraient des acquéreurs et... notaires peu scrupuleux (nue-propriété, donation, fermier en place...)*).

DISPOSITIF DE PORTAGE CUMULÉ 63 bénéficiaires 987 ha - 6 189 K€

Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur

- Portage d'environ 760 ha pour la période avec une participation moyenne de la Région de l'ordre de 40 000 € pour un montant stocké moyen de 1 750 K€ et 40 bénéficiaires.

Convention avec les deux Caisses de Crédit Agricole (CAAP et CA PCA)

- 21 dossiers
- 287 ha
- 3100 K€

SCIC Terre Adonis

- Grasse : 1 ha 45 à 39 ca 645 K€
- Le Luc : 38 ha 04 à 25 ca 694 K€

Une présence qui s'affirme sur le marché

Bien que n'intégrant pas les préemptions en révision de prix, le taux de prise de marché témoigne de la présence de la SAFER. Il est surtout significatif en nombre et en surface, mais absolument pas en valeur car sur certaines transactions comportant des bâtis, la SAFER ne peut intervenir en révision de prix et doit laisser « filer » la transaction. C'est un petit peu moins vrai avec nos possibilités d'intervention en préemption partielle.

Cette progression de 9 points en nombre (soit de 24 %) est très satisfaisante car le marché foncier des départements 06, 83 et 13 est difficilement accessible pour la SAFER. Avec les préemptions en révision de prix initiées, nous ne devrions pas être loin des 30 %.

Taux de pénétration du marché accessible

→ 2007
▶ 2014
N. 15 %
S. 30 %
V. 16 %

→ 2015
▶ 2020
N. 24 %
S. 32 %
V. 16 %

Sur le marché foncier accessible, la part des opérations traitées par la SAFER a très fortement augmenté en nombre entre les 2 PPAS (+ 60 %) alors que la part des opérations traitées par la SAFER est restée stable en valeur. Ceci met en évidence une plus forte présence de la SAFER sur le marché, grâce à la multiplication des opérations de faible valeur.

Un soutien particulier à l'installation

Il est difficile de comparer un PPAS calé sur un septennat 2007-2014 avec un PPAS calé sur un quinquennat. Il est quand même intéressant de noter que **le nombre de rétrocessions en faveur de l'installation augmente**, bien qu'ayant diminué en surface et en valeur.

Nous pouvons y voir là des effets positifs du portage où nous n'hésitions pas à installer y compris sur de petites surfaces (100 dossiers de plus sur 6 ans soit plus de 15 dossiers en moyenne par an). Lorsqu'on connaît les difficultés d'installer en PACA, nous ne pouvons que nous en féliciter.



Rétrocessions en faveur de l'installation

	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
Total 1 ^{res} installations	476	4 625	125 063
Confortement avant/après installation	941	3 429	63 895
TOTAL	1 417	8 054	188 958
% des installations/rétro agricoles	21 %	23 %	21 %

→ 2015
▶ 2020
N. 374
hors cadre familial
S. 3 505 ha
V. 95 M €

Conforter et restructurer les exploitations existantes au regard des critères du SDRCA

Dans la nomenclature fournie par le Ministère de l'Agriculture pour analyser l'activité des SAFER ne figure pas la taille des structures qui bénéficient des arbitrages des SAFER. Et pourtant, cela constitue une des missions de régulation sur la taille des structures.

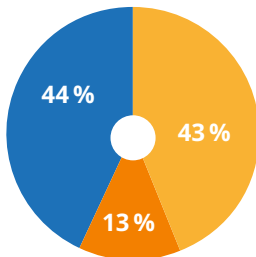
Sur le PPAS 2007-2014, 67% des surfaces rétrocedées concernaient des structures en-deça du seuil de viabilité économique fixé par le schéma des structures, soit les 2/3. Sur le PPAS 2015-2020 cela représente 77%, soit les 3/4.

Cette augmentation provient d'une présence plus accrue de nos conseillers foncier sur le territoire avec des secteurs plus petits, un doublement du nombre de correspondants locaux et une couverture quasi intégrale des communes par les Conventions d'Intervention Foncière qui génère un plus grand nombre de candidats (*souvent plus petits*).

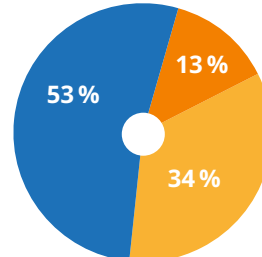
Part des opérations de confortement

	Répartition des hectares rétrocedés par taille d'exploitation			Total des consolidations non liées à l'installation
	de 0 à 1 SR	de 1 à 2 SR	2 SR et +	
2007-2014	6 730 ha	1 916 ha	6 559 ha	15 205 ha
2015-2020	5 403 ha	1 315 ha	3 503 ha	10 222 ha

→ 2007
▶ 2014



→ 2015
▶ 2020



Les rétrocessions en faveur de l'agriculture biologique*

Maîtrise des propriétés en agriculture biologique

- 2015 Surfaces rétrocedées en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocedées
- ▶ 2020 (hors maintien en place)

Sur la période, les rétros en faveur de l'agriculture biologique, ont quasiment évolué comme les chiffres de l'agriculture bio en Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, à savoir, autour de 20%. Notre Région est une des premières régions de France en la matière. À l'heure où nous bouclons ce bilan (janvier 2022), nous avons une première tendance des rétrocessions en faveur des projets « bio » en 2021 ; ils représenteraient plus de 40% de nos rétrocessions. Ce qui nous placerait largement en tête au niveau national.



* Notre logiciel de saisie a évolué au gré de la période 2015-2020 pour permettre d'enrichir cette notion qui, sur la période antérieure 2007-2014 n'était pas prise en compte dans notre activité.

La régulation par l'exercice du droit de préemption

La SAFER PACA privilégie les interventions amiables (*environ 80% de nos opérations*), mais reste extrêmement vigilante sur la régulation du marché. La Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur est dotée de quatre Métropoles : Marseille, Nice, Toulon, Avignon. Cette influence urbaine caractérise notre marché foncier et les pressions qui s'exercent sur les espaces ruraux et périurbains.

Nous le constatons à deux niveaux :

- **Sur le déclassement des terres agricoles** sur les communes périphériques pour y loger les populations qui n'ont pas les moyens de se loger dans les centres-villes
- **Sur le changement de destination** des parcelles vendues en zone agricole (*loisirs, cabanisation, stockage, déblais*).

Un réseau de « sentinelles » du marché foncier

La LAAAF du 13 octobre 2014 a ouvert la gouvernance des SAFER à tous les syndicats représentatifs aux élections des Chambres d'Agriculture. La Confédération Paysanne, la Coordination rurale ont intégré le Conseil d'Administration de la SAFER PACA.

Nous avons donc décidé d'ouvrir le réseau des correspondants locaux à ces deux organisations syndicales. Le réseau des correspondants locaux et donc passé d'environ 450 personnes à 1 100. Si l'on ajoute à cela les 760 communes bénéficiant d'une Convention d'Intervention Foncière avec la SAFER, ce sont **près de 2 000 personnes avec les équipes SAFER qui veillent sur l'évolution du marché foncier.**

Ce réseau a généré sur la durée du PPAS près de 13 000 enquêtes préalables à une préemption qui se sont finalisées par un peu plus de 3 200 préemptions.

La nouveauté en termes de préemption porte sur l'extension du champ d'intervention dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes. Sur le précédent PPAS, les zones d'intervention préférentielles étaient dans les Bouches-du-Rhône, le Var et le Sud Vaucluse. Dorénavant, la pression s'exerce aussi dans les départements alpins (*parcelles de loisirs*) mais aussi par les agriculteurs eux-mêmes qui n'hésitent pas à surpayer pour maîtriser de nouvelles parcelles et élargir à la PAC.

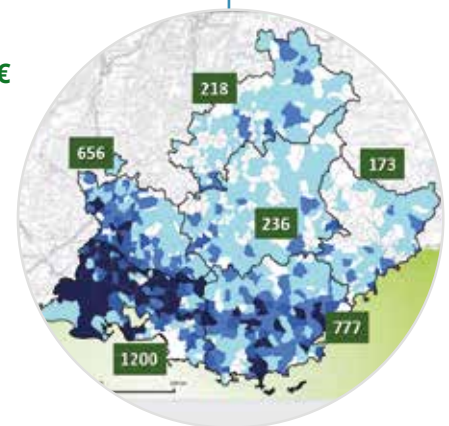
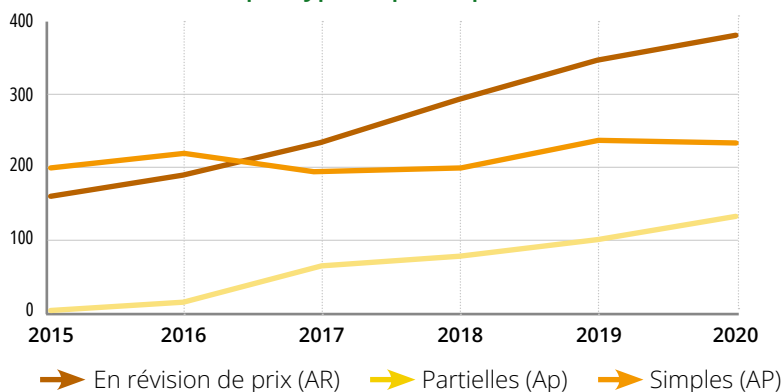


Exercice du droit de préemption

→ Préemptions globales 2015-2020

N. 3 260
S. 8 324 ha
V. 146,8 M €

Évolution par type de préemption sur 6 ans



Les préemptions en révision de prix

Au-delà du fait que les préemptions en révision de prix évitent la création de références, elles évitent surtout les changements de destination. Les maires ont très bien compris que la préemption était beaucoup efficace que le fait de dresser *a posteriori* un procès-verbal pour changement de destination ou infraction au Code de l'urbanisme. **Cette politique offensive de régulation des prix menée par la SAFER PACA depuis le début des années 2000 semble porter ses fruits.**

Contrairement à ce que l'on peut entendre ici ou là, le foncier n'a pas augmenté partout en région, à l'instar des prix qui se

pratiquent sur Aubagne ou le Val de l'Arc ou encore le Comtat dans les Bouches-du-Rhône qui sont restés stables ou ont légèrement baissé en euro constant.

Comme nous le rappelons dans les analyses du marché foncier régulièrement, le prix des terres (*marché régulé*) est relativement stable alors que celui des bâtis en milieu rural (*marché non régulé*) a subi de très fortes hausses qui paraîtront bien modestes à côté des augmentations constantes en 2021.

Les préemptions partielles

Ce nouveau mode d'intervention issu de la LAAF de 2014 permet aux SAFER de **préempter des terres qu'elles ne pouvaient maîtriser auparavant** car vendues avec un bâti non préemptable. C'est un outil exceptionnel à condition de prendre un léger risque en acquérant l'intégralité du bien à la demande du vendeur. Par contre cet outil ne permet pas de réguler le prix du bâti non préempté et... son changement de destination. Le législateur en a accepté le principe qu'à la condition de privilégier l'acquéreur notifié sur la partie non préemptée ainsi que le vendeur, sur le prix. La SAFER ne peut exercer de révision de prix sur ce type de bien.

Depuis 2016, où le dispositif a bénéficié des décrets d'application, **la SAFER PACA s'est emparée de cet outil.** Elle se montre la plus offensive au niveau national sur ce type d'opération. Nous sommes intervenus à 388 reprises sur 1 242 ha et 23 millions d'euros. Cela nous a permis de maîtriser environ 45 ha qui auraient échappé à l'agriculture professionnelle. Au départ, nous avons été prudents en acceptant l'offre intégrale du vendeur uniquement quand nous avons l'accord de l'acquéreur notifié ou d'un acquéreur potentiel sur l'ensemble. Depuis, nous acceptons dans plus de la moitié des cas l'offre du vendeur. **Cela sera un des axes forts du prochain PPAS.**

Au cours du PPAS 2015-2020, la SAFER PACA a tenté d'actionner tous les outils, toutes les procédures contribuant au développement d'une agriculture dynamique et durable :

- Régulation du marché
- Portage en faveur de l'installation
- Stockage
- Aménagement foncier.



Les performances économiques de la SAFER PACA sont mises au service de son rôle d'opérateur foncier des politiques publiques et de la recherche et développement.

Accompagner toutes les formes d'agriculture et tous les projets

Un cliché récurrent et redondant veut que les SAFER privilégient les grosses opérations qui rapportent aux opérations « non rentables » telles que le petit parcellaire et les préemptions, surtout celles en révision de prix.

Ces clichés qui ont la vie dure ne sont pas de mise à la SAFER PACA. 77 % de nos opérations sont inférieures à 75 000 € et 52 % inférieures à 15 000 €. Ces 77 % du nombre de nos opérations représente 10 % de nos recettes alors que les opérations de plus de 500 000 € représentent 77 % de nos recettes et 6 % de nos opérations en nombre.

C'est donc un modèle économique très vertueux fondé sur une péréquation des marges au bénéfice de nos missions de service public, de régulation, de stockage... sans la part importante consacrée à la recherche et au développement de l'ordre de 200 000 € par an.



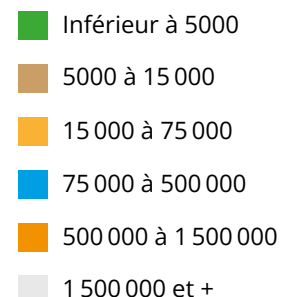
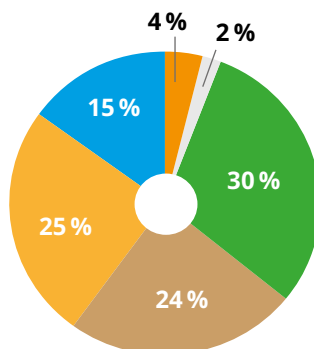
Les rétrocessions par tranche de valeurs

Données régionales 2015-2020

Tranches de valeurs en €	Nombre	%	Valeur en K€	%
Inférieur à 5000	2320	28%	5 530	1%
5000 à 15 000	1900	24%	18 300	2%
15 000 à 75 000	1990	25%	68 928	7%
75 000 à 500 000	1200	15%	235 988	24%
500 000 à 1 500 000	280	4%	233 897	24%
1 500 000 et +	131	2%	417 932	43%
Total	7 821	100%	980 575	100%

→ 2015
▶ 2020

N. 7 821
S. 38 636 ha
V. 980 M €





Préserver les ressources naturelles et les paysages

Préserver les espaces agricoles, forestiers et naturels, les sites à haute valeur environnementale et les ressources en eau

Les interventions de la SAFER PACA sont très largement sous-estimées (*comme toutes les SAFER de France*) de par notre codification des opérations. En effet, lorsque nous réalisons par exemple une opération en Camargue comportant des marais ou des zones humides, si la dominante du domaine vendu est agricole, la motivation environnementale n'apparaîtra pas du tout. Ceci est particulièrement vrai sur toutes les zones où les politiques agricoles sont agri-environnementales (*pâturage extensif, sylvopastoralisme*).

Malgré cette difficulté de codification, les rétrocessions en faveur de l'environnement ont progressé sur le PPAS 2015-2020.

Elles ont progressé en nombre et en surface. Cela provenant du fait de la rétrocession des parcelles à vocation de pratiques agricoles extensives.

→ 2007
▶ 2014
N. 296
S. 2 231 ha
V. 13,1 M €

→ 2015
▶ 2020
N. 359
S. 3 415 ha
V. 16,7 M €

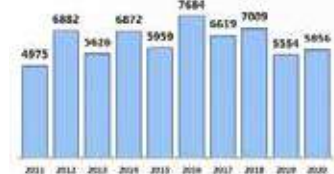


Les rétrocessions en faveur de l'environnement et de la préservation de la nature

RÉTROCESSIONS GLOBALES



Nombres
Soit 5% du nombre total



Surfaces
Soit 9% des surfaces totales



Valeurs en M €
Soit 1% des valeurs totales

Les préemptions environnementales

Les préemptions environnementales ont augmenté en nombre, en surface et en valeur. Cela s'explique par le nombre important de préemptions environnementales doublées d'une révision de prix. Nous avons, en la matière, une grosse activité sur le bassin des Sorgues (Convention avec le Syndicat Mixte du Bassin

des Sorgues) où les tentatives d'acquisition de parcelles de loisirs en bord de Sorgue émanant des habitants du Grand Avignon, sont très nombreuses. Même si ces préemptions conduisent à des retraits de vente, le changement de destination est évité (*cabanisation, caravanes...*).

Mise en œuvre du 8^e objectif du droit de préemption SAFER

Protéger l'environnement, principalement la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées dans le cadre de stratégies définies par l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics ou approuvés par ces personnes publiques en application des Codes de l'environnement et Rural.

→ 2007
▶ 2014

N. 230
S. 925 ha
V. 7,9 M €

→ Global
préemptions
initiées

N. 3 262
S. 8 324 ha
V. 146,8 M €

→ 2015
▶ 2020

N. 248
S. 1 194 ha
V. 11 M €

→ Global
préemptions
initiées

N. 1 146
S. 3 028 ha
V. 55,9 M €

→ 2015
▶ 2020

N. 95
S. 404 ha
V. 2,4 M €

Contribuer à limiter les risques naturels : incendie, inondation

Notre plus grosse contribution à la lutte contre les inondations a été évoquée dans notre intervention sur la Basse Vallée de l'Argens où nous avons développé toute la panoplie de nos interventions possibles (*stockage, aménagement foncier, partenariat avec le Conservatoire du Littoral...*).

Nous espérons une prise de conscience de l'intérêt stratégique de cette opération par les divers maîtres d'ouvrage potentiels mais restons très pessimistes.

Nous intervenons également avec le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance pour l'accompagner dans la maîtrise des terrains préalable à l'édification de digues.

Ponctuellement, nous pouvons acquérir des parcelles en bord de rivière pour protéger la ripisylve (Bléone, Arc, Touloubre, la Giscle, la Molle).

Des partenariats privilégiés...

... avec le Conservatoire d'Espaces Naturels

Le CEN PACA est membre depuis 2016 de nos Comités Techniques. Sa présence est très active et constructive, dans les Bouches-du-Rhône et à un degré moindre dans le Var et dans les Alpes-de-Haute-Provence. Par contre il est quasiment toujours absent dans les Hautes-Alpes, les Alpes-Maritimes et le Vaucluse.

Sa participation est déterminante pour rappeler l'intérêt environnemental de tel ou tel projet en cas d'arbitrage. Nous sommes intervenus à quelques reprises pour le compte du CEN dans des acquisitions amiables ou en préemption pour protéger des zones humides ou des ripisylves. Le CEN peut, sur certaines opérations, nous assister dans la rédaction des cahiers des charges.

... et avec le Conservatoire du Littoral

Nous avons conventionné avec le Conservatoire du Littoral au cours de ce PPAS pour tenter d'anticiper d'éventuels conflits sur des acquisitions potentiellement concurrentes. Nous avons proposé au Conservatoire une veille des secteurs non couverts par leur droit de préemption mais qui les intéresseraient. Nous avons notamment réalisé avec le Conservatoire et la SAFER Occitanie un échange sur 530 ha qui a permis *in fine* au Conservatoire de maîtriser une propriété à l'embouchure de petit Rhône. Nous avons également suppléé au Conservatoire suite à une adjudication en Camargue (*Mas du Juge*) où il avait laissé passer le délai de préemption alors qu'il était prioritaire sur le nôtre. La profession (*Chambre d'Agriculture, FDSEA 13, JA 13*) a très mal vécu notre intervention et surtout notre rétrocession au Conservatoire.

Il y avait, certes, une demande d'installation d'un jeune agriculteur mais il eut été ridicule de lui attribuer pour voir ensuite le Conservatoire le préempter. Programmes Alimentaires Territoriaux. Sur ces questions d'environnement, il y a une forme d'incompréhension avec les OPA qui ne comprennent pas que la SAFER est opérateur foncier des politiques publiques, ce qui suppose que nos rétrocessions doivent d'abord privilégier l'intérêt général à l'intérêt privé. C'est cette absence de prise en compte qui a conduit le législateur à doter les collectivités des droits de préemption sur les captages car les OPA n'ont jamais souhaité en PACA imposer des contraintes aux agriculteurs dans les périmètres de protection. L'enjeu du futur PPAS portera sur la même question mais... pour les Programmes Alimentaires Territoriaux.

Contribuer à la mise en œuvre de mesures compensatoires avec les dispositifs actuels et futurs

Le dossier de compensation d'ITER initié en 2008 s'est quasiment finalisé au cours du PPAS. Sur les 48 ha qu'imposait l'arrêté de compensation, 450 ha ont été acquis :



- 156 ha à Ribiers (05)
- 178 ha à Saint Vincent sur Jabron (04)
- 116 ha à Mazaugues (83)

Des plans de gestion ont été mis en place sur ces 3 sites.

Une interrogation persiste à notre sens sur la pertinence d'une durée aussi courte de l'obligation de compensation (*20-25 ans !*). Cela n'a pas de sens lorsque l'on parle de compensation environnementale. De même qu'en est-il de la liberté du maître d'ouvrage de vendre à un privé les biens achetés dans le cadre de la compensation sans cahier des charges ?.



La création des ORE en 2016 et l'obligation de revente à une collectivité ou à une Fondation d'utilité publique de préservation de l'environnement devrait être de mise, voire obligatoire.





Ce bilan n'est pas exhaustif mais il témoigne de notre volonté de respecter les engagements pris à l'aube de ce PPAS 2015-2020.

Nous sommes allés, dans un certain nombre de domaines, bien au-delà de nos objectifs initiaux (stocks, portage, réseau des correspondants locaux, préemption) et avons fait évoluer les équipes opérationnelles pour qu'elles soient au plus près des territoires, de tous les territoires. Nous étions 75 salariés en 2013 et 90 en 2020 (92 en 2021). C'est une affirmation forte de notre mission d'opérateur foncier au service des politiques publiques.



Route de la Durance CS 20017

04107 MANOSQUE Cedex