

Les dynamiques foncières de la commune

et de l'intercommunalité

Projets de ventes
de 2014 à 2023

Clés de
lecture en
page de fin

Fiche d'indicateurs

Structure
foncière

Potentiel de
terres à
reconquérir

Marché
Foncier

Activité
Safer et
régulation
de Marché

Porteurs de
projets
agricoles

Evolution
urbaine

Structure foncière

Quelle maîtrise publique du foncier sur la commune ?

25%



Privé Public

Biens présumés « sans maître »

48 ha

99 propriétés

158 parcelles

Rappel : après vérification de la réalité de la vacance d'une propriété, la commune peut actionner la procédure des Biens sans Maîtres pour incorporer ce foncier à son patrimoine.

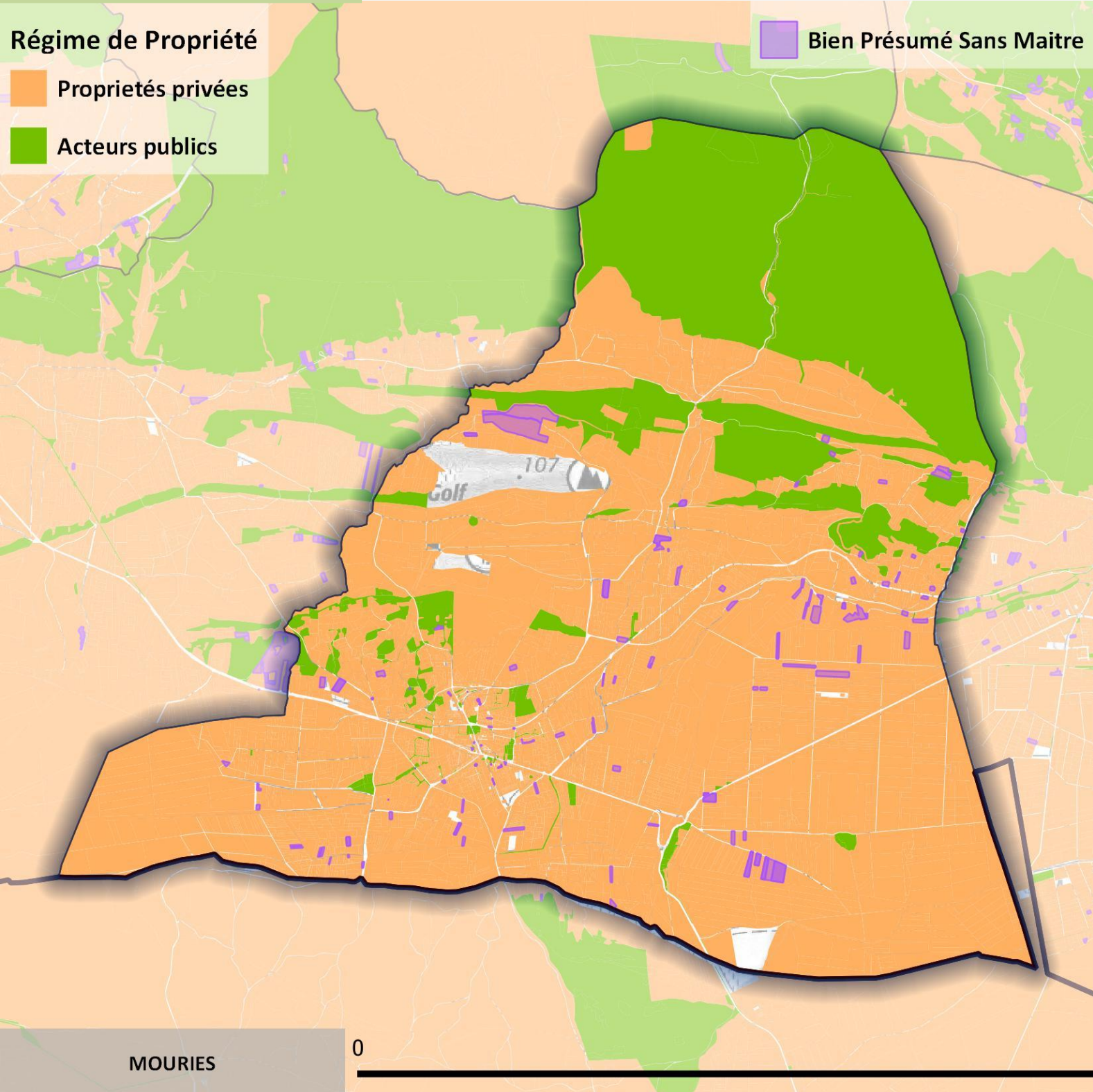
MOURIES

Régime de Propriété

Propriétés privées

Acteurs publics

Bien Présumé Sans Maître



MOURIES

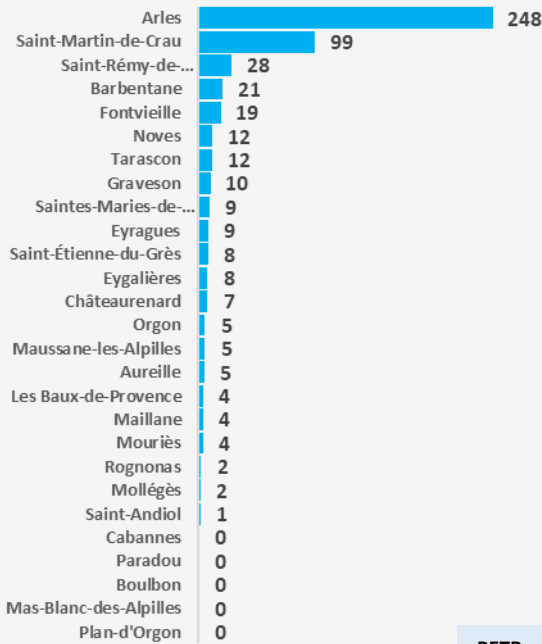
Potentiel de terres à reconquérir



Rappel : Par les Projets Alimentaires Territoriaux et d'autres politiques volontaristes, la société civile et les collectivités souhaitent voir se relocaliser l'alimentation. Face à la rareté du foncier agricole, la recherche de foncier potentiellement mobilisable est devenu un sujet phare. Au-delà des aléas économiques des exploitations, le contexte concurrentiel de l'urbain sur l'agricole depuis plusieurs décennies a favorisé un abandon des terres. La reconquête des terres pourrait répondre aux nombreux projets agricoles.

Terres agricoles : délaisées depuis longtemps et devenues boisées

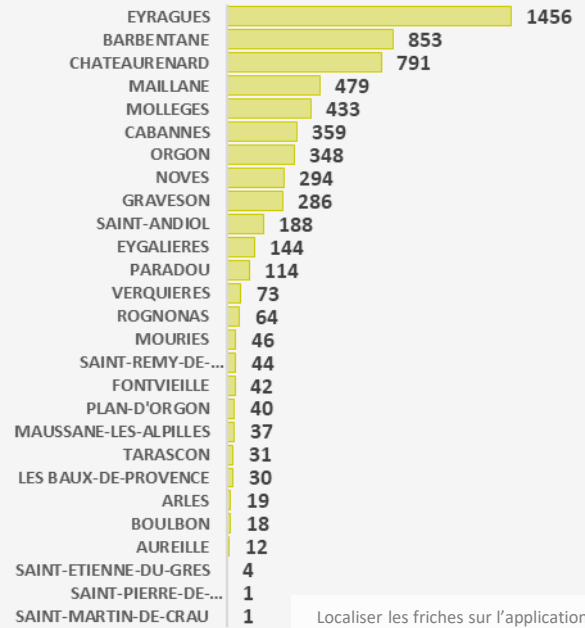
Parcelles agricoles sur fond de MOS en ha



PETR pays d'Arles

Friches agricoles recensées sur OpenFricheMap friches récentes à arbustives

Nombre de parcelles recensées en Mai 2023



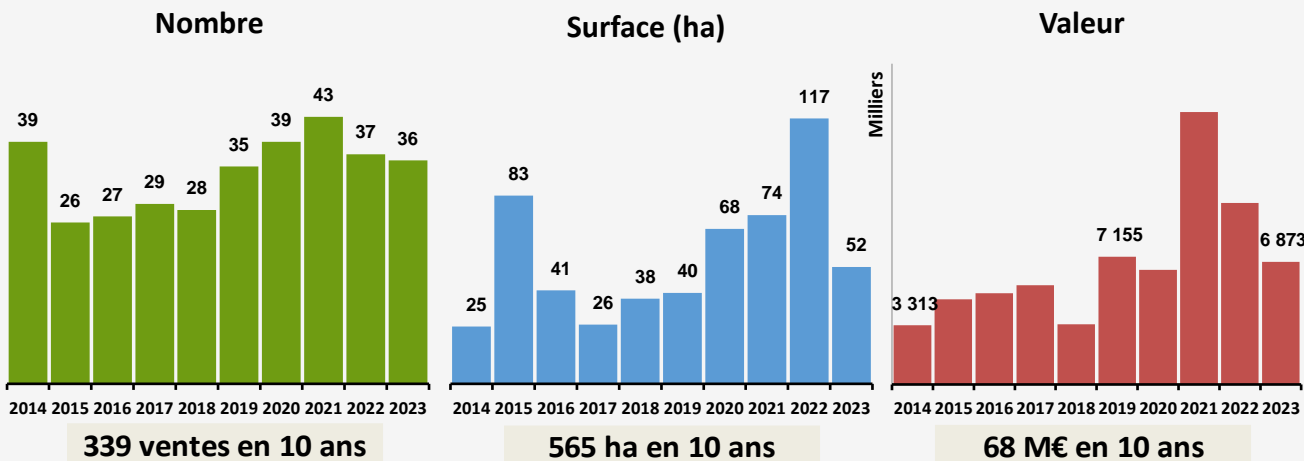
Localiser les friches sur l'application ou le site [OpenFricheMap](https://www.openfriche.com)

Marché Foncier



Rappel : Le Marché foncier rural évalué ici est celui connu par la Safer Paca de 2014 à 2023. Il regroupe les projets de ventes adressés par les notaires à la Safer (notifications) et les rétrocessions de vente que la Safer opère dans le cadre de ses missions.

Dynamique communale du marché foncier rural de 2014 à 2023

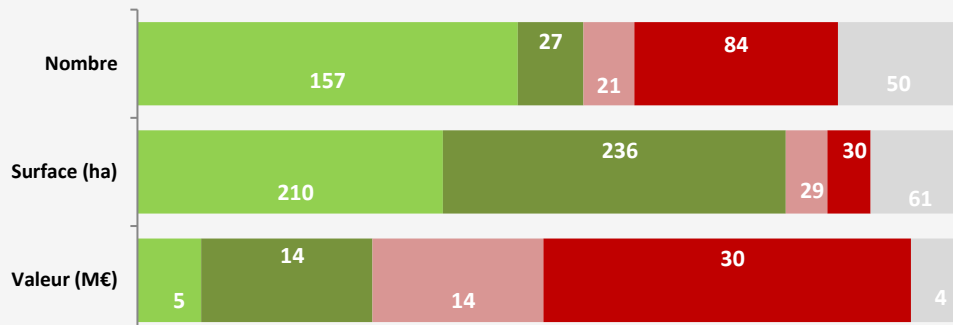


La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER, sur fond de GéoMarchés. Cette analyse permet de déterminer 5 segments de marché qui correspondent au potentiel supposé d'un bien au moment de la vente au regard des éléments de prix et de surfaces notamment.

Segmentation du Marché foncier rural

Potentiel du bien vendu

Agricole et Naturel – Non Bâti	Agricole et Naturel – Bâti
Marché Bâti avec 1 à 3ha	Marché Urbain
Hors segments	



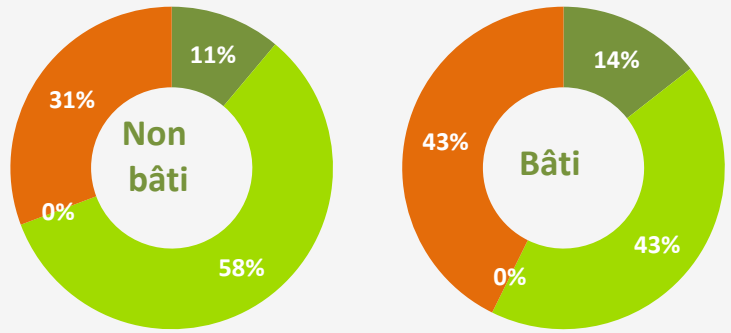
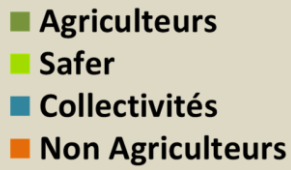
54% C'est la part des ventes agricoles ou naturelles en nombre de vente sur la commune

88% C'est la part des surfaces agricoles ou naturelles vendues sur la commune

53% C'est la part des surfaces agricoles ou naturelles qui sont accompagnées de bâtiment(s). A l'échelle départementale, ce taux s'élève à 55%. Plus c'est élevé, plus cela augmente la charge réelle pour maîtriser du foncier agricole, en raison de la valeur des bâtiments à acquérir, particulièrement si le bien comprend une habitation.

Marché Foncier

Quels types d'acteurs ont acheté les Surfaces Agricoles et Naturelles de 2014 à 2023 ?



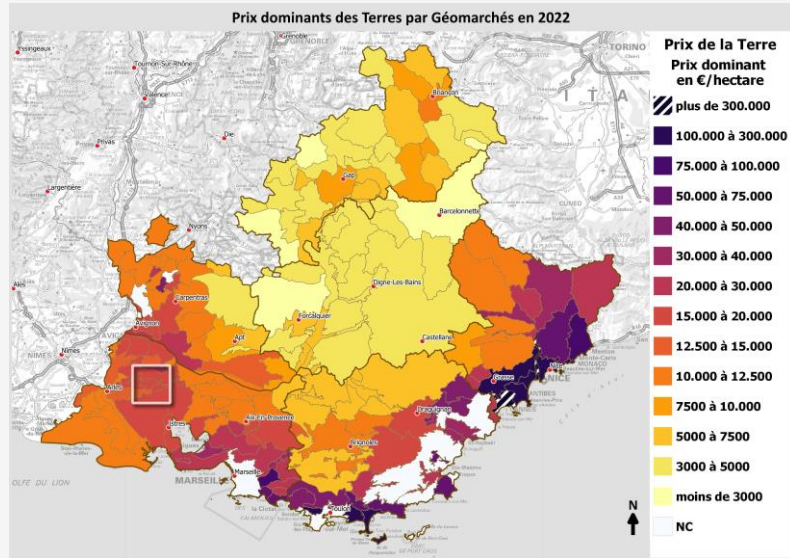
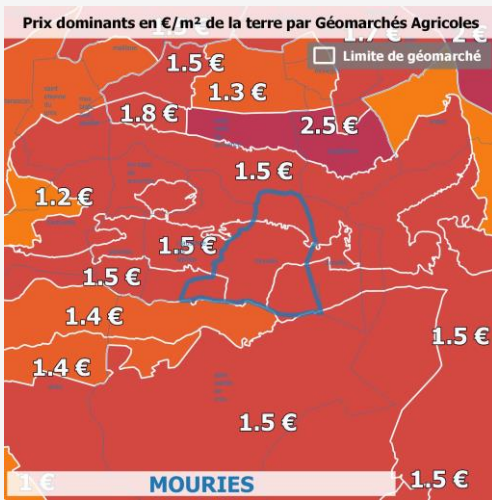
Lecture :

On considère qu'une forte présence cumulée de la Safer et d'Agriculteurs sur les surfaces agricoles bâties ou non bâties apporte une garantie de continuité agricole forte.

Rappel :
On représente ici la part de Marché sur les ventes à potentiel agricole par les acteurs agricoles (Agriculteurs ou Safer), face aux collectivités et Non agriculteurs.

Activité Safer et régulation de Marché

Notion de prix de la terre cultivable



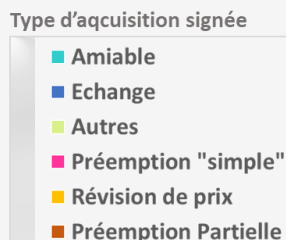
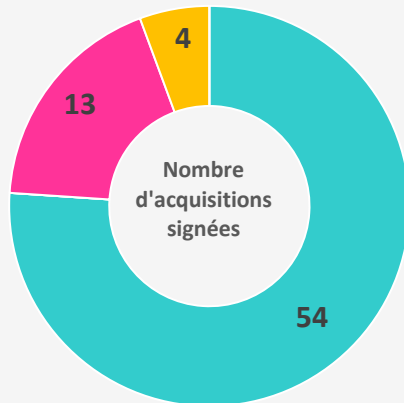
Sur la région on dénombre près de 200 GéoMarchés agricoles. Ce sont des entités agricoles qui présentent une unité sur les prix. Celle-ci est déterminée par les filières en place et par des influences urbaines, agricoles et naturelles

Une commune peut être concernée par plusieurs GéoMarchés et peut avoir plusieurs références de prix selon les quartiers agricoles ou l'on se situe. Il est donc important de consulter les conseillers de la Safer pour appréhender la réalité de son territoire, filière par filière.

Retrouvez ces références de prix sur le site www.safer-paca.com dans la rubrique Espace Foncier/ Le prix des terres

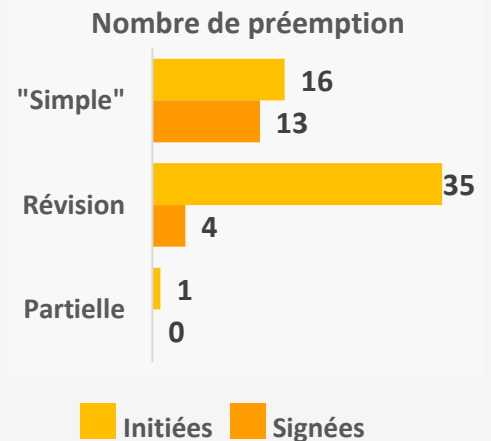
Rappel :
La Safer réalise la grande majorité de ses acquisitions par des cessions amiables de la part des propriétaires souhaitant s'en remettre à elle pour trouver une solution de vente de leur bien.

Les acquisitions signées par la Safer de 2014 à 2023



La Safer a un rôle de régulateur du marché. A ce titre, elle est dotée d'un droit de préemption qu'elle peut activer quand c'est nécessaire. Ce droit de préemption peut prendre trois forme différentes en fonction de l'objectif suivi.

Le rôle de régulateur par la préemption



La mission de régulation génère un « travail de l'ombre ». Beaucoup de préemptions sont initiées, sans pour autant arriver à une acquisition effective. C'est pourquoi, on chiffre ce nombre d'actions entreprises pour mesurer le travail de lutte contre la spéculation.

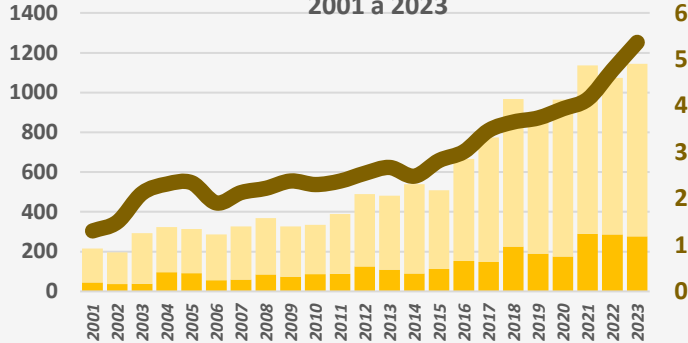
Porteurs de projets agricoles

N° Département
13

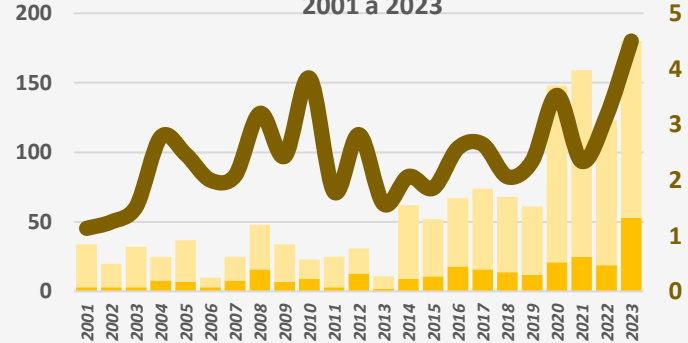
■ Nbr. Candidats sur vente avec bâtis
■ Nbr. Candidats sur vente non bâtie
— Nbr moyen de candidats par dossier

Intercommunalité
Vallée des Baux et des Alpilles

Nombre de candidats sur les dossiers Safer de 2001 à 2023



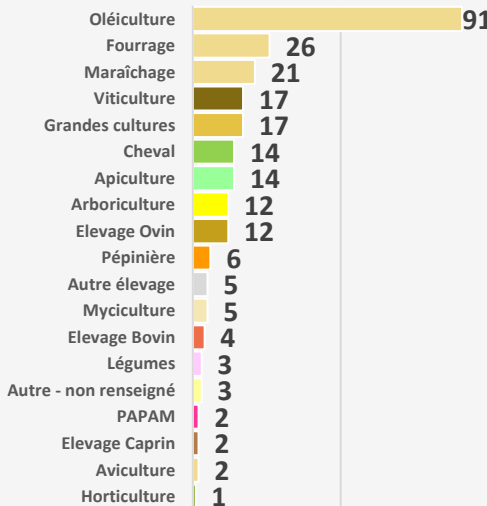
Nombre de candidats sur les dossiers Safer de 2001 à 2023



Rappel: La Safer diffuse un appel à candidature quand elle souhaite revendre une propriété qu'elle maîtrise. Chaque candidat intéressé par la propriété peut se positionner sur tout ou partie du bien proposé. Le candidat décrit son projet pour que celui-ci soit présenté au Comité Technique Départemental de la Safer, lequel va donner son avis et arbitrer entre les différentes candidatures.

Quel projet agricole pour les candidats sur les propriétés mises à la vente par la Safer de 2015 à 2023 ?

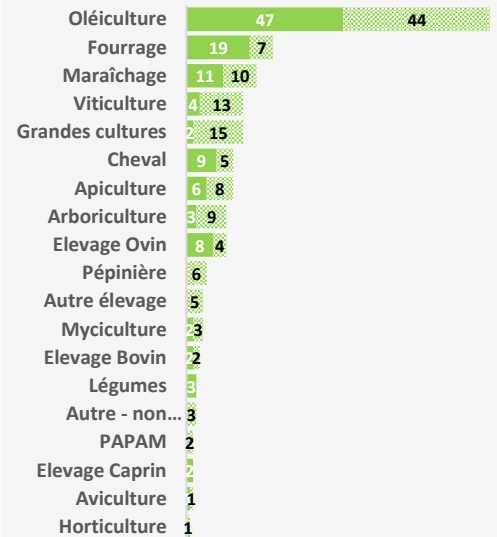
Candidatures par type d'Otex, sur les dossiers Safer de 2015 à 2023



Le classement des candidatures par famille d'OTEX (Orientation Technico-économique des Exploitations) reflète en général bien le visage de la commune. La plupart du temps, les projets sont fidèles aux cultures déjà en place. Mais, les candidats peuvent avoir d'autres pistes de développement.

Il est important, une fois listées toutes les demandes, de chiffrer celles qui sont retenues finalement après l'arbitrage des concurrences sur un même parcellaire convoité.

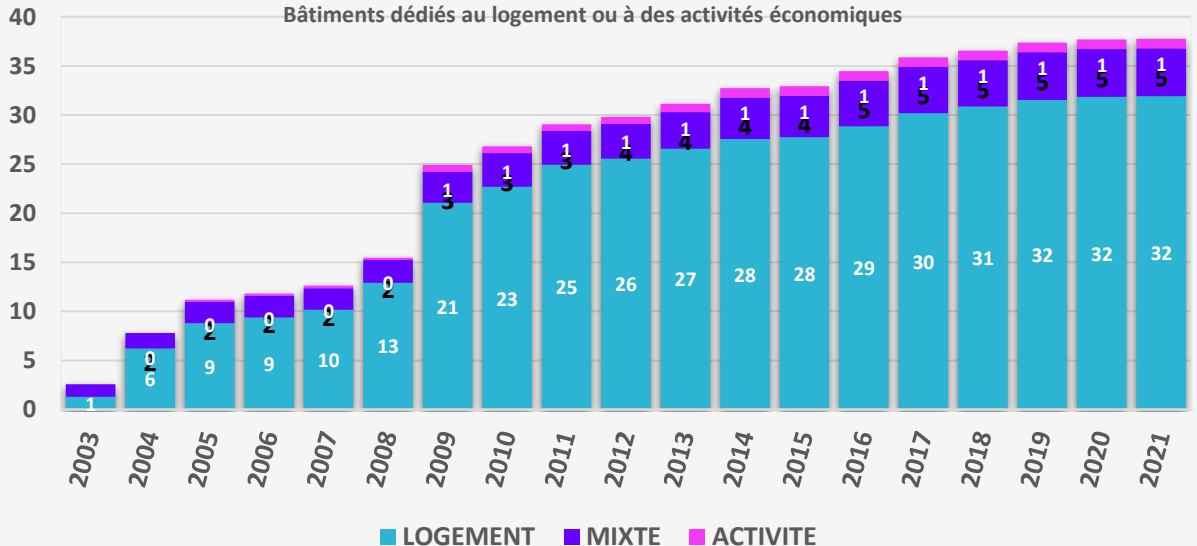
■ Retenu ■ Non retenu



Evolution urbaine

Rappel : L'évolution urbaine par les fichiers fonciers du cadastre permet de mesurer depuis 2003 comment ont évolué les emprises de bâtiments dédiés à des activités ou à du logement.

Evolution des nouvelles emprises bâties - cumul depuis 2003
Bâtiments dédiés au logement ou à des activités économiques



Lecture :

1 ha

C'est le cumul de foncier accueillant nouvellement des bâtiments à usage d'activités depuis 2003 à 2021

32 ha

C'est le cumul de foncier accueillant nouvellement des bâtiments à usage de logements depuis 2003 à 2021

5 ha

C'est le solde de nouvelles emprises est lié à des opérations mixtes couplant logements et activités.

Structure foncière

Quelle maîtrise publique du foncier sur la commune ?

26%



Privé Public

Biens présumés « sans maître »

320 ha

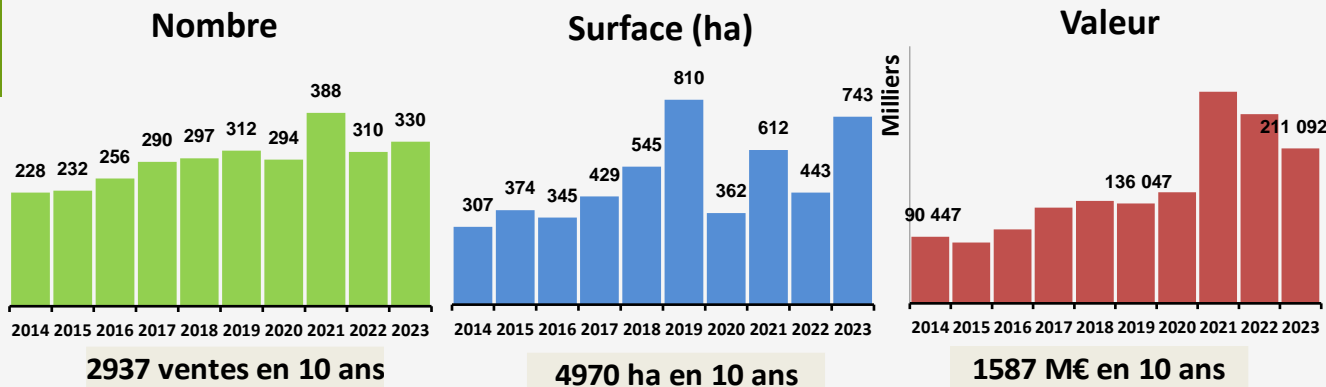
870 propriétés

1420 parcelles

Rappel : après vérification de la réalité de la vacance d'une propriété, les communes peuvent actionner la procédure des Biens sans Maîtres pour incorporer ce foncier à leur patrimoine.

Marché Foncier

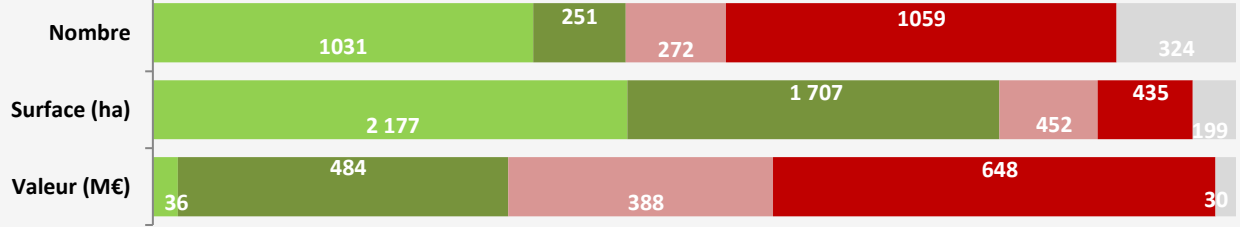
Dynamique inter-communale du marché foncier rural de 2014 à 2023



Segmentation du Marché foncier rural

Potentiel du bien vendu

Agricole et Naturel – Non Bâti	Agricole et Naturel – Bâti
Marché Bâti avec 1 à 3ha	Marché Urbain
Hors segments	



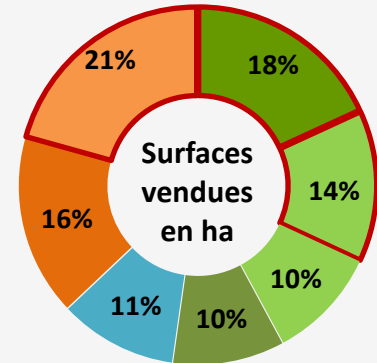
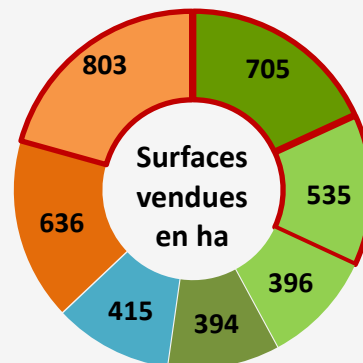
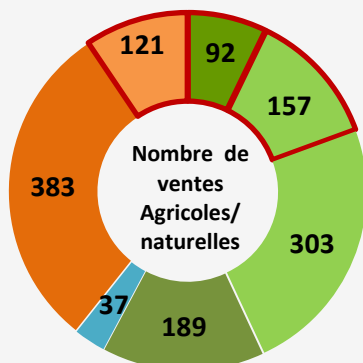
44% C'est la part des ventes agricoles ou naturelles en nombre de vente sur la commune

81% C'est la part des surfaces agricoles ou naturelles vendues sur la commune

44% C'est la part des surfaces agricoles ou naturelles qui sont accompagnées de bâtiment(s).
A l'échelle départementale, ce taux s'élève à 55%. Plus c'est élevé, plus cela augmente la charge réelle pour maîtriser du foncier agricole, en raison de la valeur des bâtiments à acquérir, particulièrement si le bien comprend une habitation.

Rappel : La part grandissante des achats de foncier agricole depuis 2012 par des sociétés, au statut agricole ou non, nous amène à apporter un éclairage spécifique sur les ventes agricoles et naturelles. C'est à partir de l'échelle inter-communale que cette donnée est intéressante.

Quels types d'acteurs ont acheté les Surfaces Agricoles et Naturelles de 2014 à 2023 ?



52% des surfaces agricoles ou naturelles achetées par des acteurs agricoles

53% des surfaces agricoles ou naturelles achetées par des formes sociétaires

Type d'acquéreurs

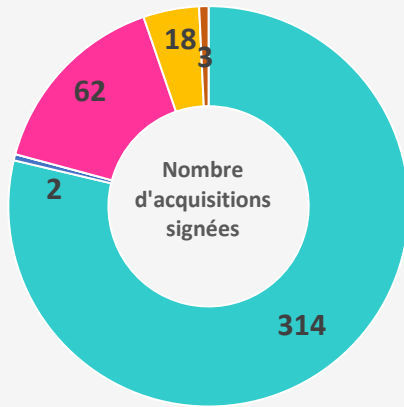
Agriculteur – personne physique
Safer – vente à une personne physique
Société agricole
Société non agricole
Non Agriculteur – personne physique
Collectivités / Etat

Activité Safer et régulation de Marché

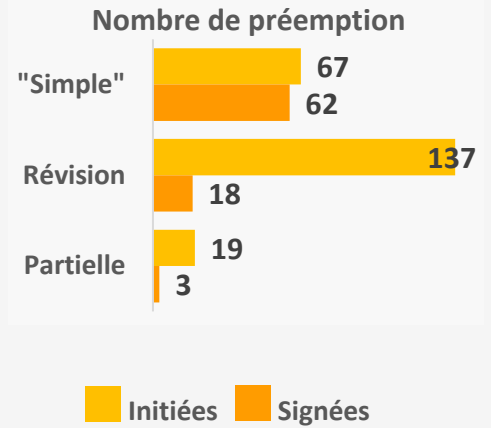


Les acquisitions signées par la Safer de 2014 à 2023

Type d'acquisition signée



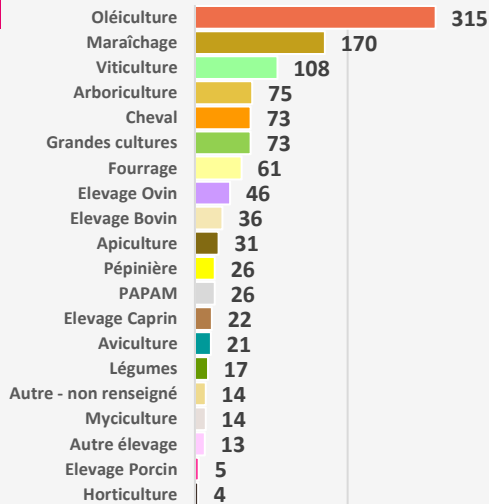
Le rôle de régulateur par la préemption



Porteurs de projets agricoles

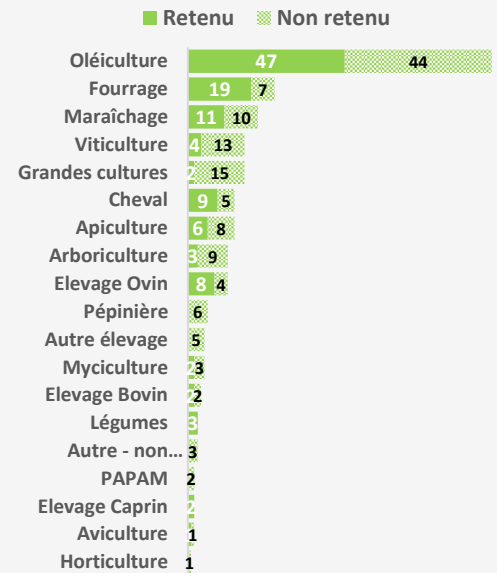
Quel projet agricole pour les candidats sur les propriétés mises à la vente par la Safer de 2015 à 2023 ?

Candidatures par type d'Otex, sur les dossiers Safer de 2015 à 2023



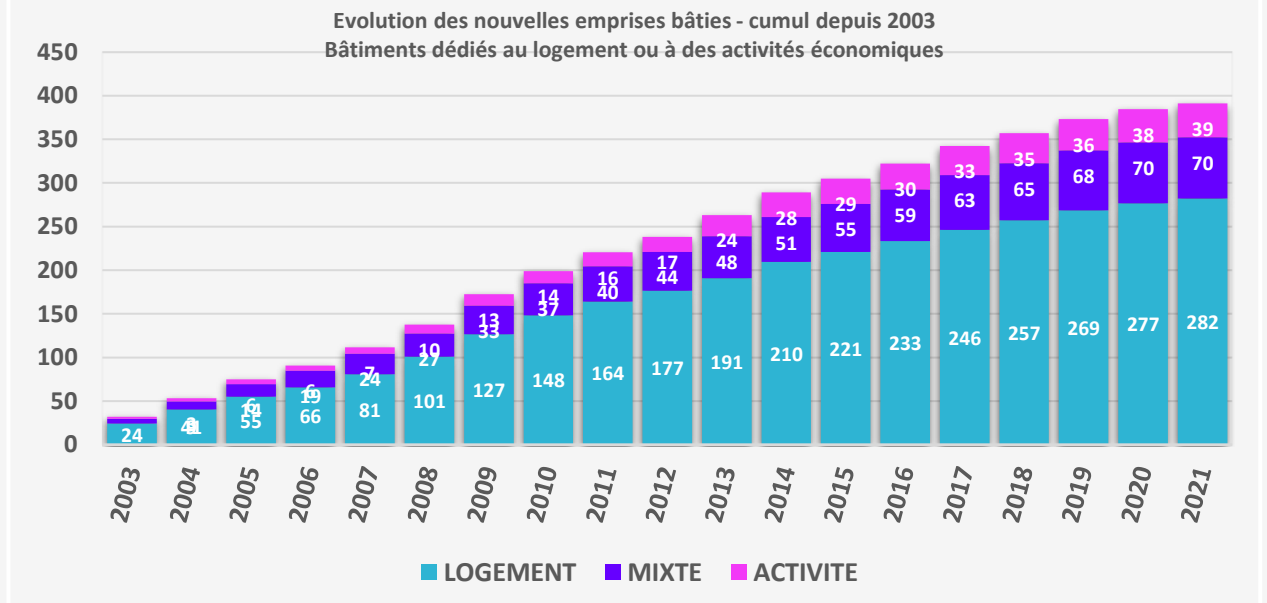
Le classement des candidatures par famille d'OTEX (Orientation Technico-économique des Exploitations) reflète en général bien le visage de la commune. La plupart du temps, les projets sont fidèles aux cultures déjà en place. Mais, les candidats peuvent avoir d'autres pistes de développement.

Il est important, une fois listées toutes les demandes, de chiffrer celles qui sont retenues finalement après l'arbitrage des concurrences sur un même parcellaire convoité.



Evolution urbaine

Rappel : L'évolution urbaine par les fichiers fonciers du cadastre permet de mesurer depuis 2003 comment ont évolué les emprises de bâtiments dédiés à des activités ou à du logement.



Lecture : **39 ha** C'est le cumul de foncier accueillant nouvellement des bâtiments à usage d'activités depuis 2003 à 2021
282 ha C'est le cumul de foncier accueillant nouvellement des bâtiments à usage de logements depuis 2003 à 2021
70 ha C'est le solde de nouvelles emprises est lié à des opérations mixtes couplant logements et activités.

Clés de lecture pour comprendre les indicateurs

Potentiel de terres à reconquérir

Les terres délaissées depuis longtemps se sont boisées peu à peu.
On parle de Terres agricolables.

En croisant les parcelles cadastrées en nature agricole (Terre, Prés, Vigne, Verger) avec les espaces boisés actuellement, on trouve ainsi ces Terres agricolables.

Le croisement des Espaces naturels et forestiers du Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2017 révèle un chiffrage très important en Camargue. Le choix est donc fait d'enlever la classe « Pelouses et pâturages naturels » qu'on ne retrouve pas systématiquement dans d'autres MOS.

Détecter et chiffrer les friches est une gageure.

Il s'agit de terre encore « fraîchement » abandonnée et à ce jour on ne connaît pas de méthode pleinement efficace pour les repérer en masse. Fort de ce constat, la Safer Paca a développé l'application OpenFricheMap pour que n'importe quel citoyen puisse signaler une friche agricole. En plus de cet apport libre, d'autres travaux d'étude de repérages des parcelles en friches abondent et enrichissent ce recensement non exhaustif.

Marché Foncier

Le Marché foncier rural présente des ventes très variées. **Un travail de segmentation est nécessaire à travers les informations connues pour qualifier le potentiel du bien au moment de la vente.** On peut découvrir ainsi ou sont les dynamiques du marché entre des opérations à profil urbain et celles au potentiel agricole ou naturelle.

La Loi d'Avenir pour l'agriculture de 2014 a eu pour effet de voir s'étendre le champ d'information de vente par les notaires. Cette extension a concerné des biens plus nombreux dans les franges entre ville et campagne et a fait augmenté le nombre de ventes résidentielles dans les chiffres. La ventilation est donc d'autant plus importante à opérer.

Aide à la lecture du graphique segmenté :

C'est le nombre de transactions qui dresse le portrait réel d'un marché foncier. Plus la part des segments agricoles et naturels est forte, plus le marché pourra être considéré comme rural ou agricole. - segments affichés en vert ici -

plus le poids de la ville et son influence viennent « perturber » les marchés agricoles ou naturels.

On met également en valeur le « hors-segment » qui a beaucoup gonflé depuis 2014. Il correspond le plus souvent aux lots de copropriété (résidentiel). Il apporte donc une information sur les volumes réels en nombre dans les secteurs les plus urbains.

Type d'acquéreurs : La loi Sempastous qui est entrée en application en 2023 doit permettre un meilleur contrôle et régulation des ventes de parts de sociétés. Depuis quelques années, la vente partielle de parts sociales a permis à certains de céder du foncier sans

le droit de regard et d'intervention de la Safer. Le visage des exploitations muant progressivement vers une organisation sociétaire, le risque est plus grand sans cette loi de voir le foncier échapper en nombre aux instances locales.

Activité Safer et régulation de Marché

3 types de préemptions :

Préemption « Simple » : la Safer souhaite réétudier le schéma de vente pour des motifs agricoles ou environnementaux. Elle devient propriétaire du bien et se donne le temps de trouver la meilleure solution.

Révision de prix : la Safer pour lutter contre la dérive des prix et la spéculation foncière peut intervenir en contre-proposition de prix. Le vendeur a trois options. Celle qui est massivement choisie est le retrait de vente du bien. Il peut aussi accepter la contre-proposition ou la contester et demander la fixation judiciaire du prix. Ces deux options sont rarement activées.

Préemption Partielle : la Safer peut demander à préempter une partie d'un bien vendu (seulement les terres par exemple). Dans les faits, le propriétaire peut demander à la Safer qu'elle acquière la totalité du bien. Dans bien des cas, le dialogue peut s'établir et c'est un bon moyen pour envisager le devenir des terrains.