

**Programme
Pluriannuel d'Activité
de la SAFER
Provence-Alpes-
Côte d'Azur**



2022
2028



Programme
Pluriannuel d'Activité
de la SAFER
Provence-Alpes-Côte d'Azur

2022
2028

S O M M A I R E

MOT DU PRÉSIDENT 6

MOT DU DIRECTEUR 7

I. DIAGNOSTIC DU CONTEXTE AU REGARD DU MARCHÉ FONCIER. 9

I.1. DIAGNOSTIC DU CONTEXTE AU REGARD DU MARCHÉ FONCIER 11

I.1.1. UN PARC DE LOGEMENT QUI A CONNU UNE CROISSANCE QUASI CONTINUE DEPUIS 60 ANS . . 11

I.1.2. UN PARC D'ACTIVITÉS QUI COMPRENAIT ENVIRON 53 000 HA EN PACA 14

I.1.3. AU MOINS 9 200 HA D'EMPRISES NOUVELLES POUR LES BÂTIS D'ACTIVITÉS DEPUIS 2003 . . . 15

I.2. L'ARTIFICIALISATION DES ESPACES PAR LE LOGEMENT ET LES ZONES D'ACTIVITÉS,
LES BATIMENTS MIXTES 16

I.3. LE MARCHÉ FONCIER DANS CE CONTEXTE SPATIAL. 18

I.3.1. STRUCTURE DE MARCHÉ SUR LE SECTEUR ALPIN. 23

I.3.2. STRUCTURE DE MARCHÉ SUR LE SECTEUR AZURÉEN. 26

I.3.3. STRUCTURE DE MARCHÉ SUR LE SECTEUR PROVENÇAL. 28

I.3.4. STRUCTURE DE MARCHÉ SUR LE SECTEUR RHODANIEN. 31

II. DIAGNOSTIC DES ENJEUX LOCAUX 35

II.1. MÉTHODOLOGIE
IDENTIFICATION DES ENJEUX LOCAUX 40

II.2. ESPACE ALPIN 41

II.3. ESPACE AZURÉEN. 44

II.4. ESPACE PROVENÇAL. 48

II.5. ESPACE RHODANIEN. 53

III. ANALYSE AFOM ATOUTS, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS, MENACES. 59

III.1. LES ATOUTS 60

III.2. LES FAIBLESSES 64

III.3. LES OPPORTUNITÉS 65

III.4. LES MENACES. 66

III.5. TABLEAU AFOM. 66

IV. INDICATEURS 67

V. STRATÉGIE DU PPAS : ORIENTATION ET OBJECTIFS GLOBAUX DE LA SAFER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	.87
V.1. OBSERVATION FONCIÈRE	88
V.2. FACILITER L'ACCÈS À L'INFORMATION : OFFRE ET DEMANDE DE FONCIER	93
V.2.1. CRÉATION D'UNE PLATEFORME COLLABORATIVE D'ACCÈS AU FONCIER	93
V.2.2. RENDRE LES APPELS DE CANDIDATURE ACCESSIBLES : LOCALISATION, DESCRIPTION DU BIEN	95
V.2.3. DÉVELOPPEMENT D'UN SERVICE « ALERTE PUB ET SURVEILLANCE AUX PARTICULIERS »	96
V.3. RENFORCER NOS CAPACITÉS DE STOCKAGE ET DE PORTAGE	96
V.3.1. RENFORCER NOS CAPACITÉS DE STOCKAGE POUR OPTIMISER NOS INTERVENTIONS EN PRÉEMPTION PARTIELLE	96
V.3.2. FAVORISER LE PORTAGE DU FONCIER SOUS DIFFÉRENTES FORMES	97
V.4. L'IMPOSSIBLE ACCÈS AU BÂTI DES JEUNES ET MOINS JEUNES AGRICULTEURS	99
V.5. LA RÉGULATION	101
V.6. LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE, LA RELOCALISATION DE L'AGRICULTURE, LES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX	102
V.7. CONTRIBUTION À LA GESTION FORESTIÈRE	104
V.8. LA MOBILISATION DES TERRAINS AGRICOLABLES	105
V.9. DOCTRINE PHOTOVOLTAÏQUE/AGRIVOLTAÏSME	106
V.10. LE CAHIER DES CHARGES SAFER ET SON NÉCESSAIRE SUIVI	108
VI. DÉCLINAISON DES MISSIONS EN AXES PRIORITAIRES D'INTERVENTION ET OBJECTIFS	.111
VII. DÉONTOLOGIE	121
VII.1. LA CHARTE ÉTHIQUE	122
VII.2. L'ORGANIGRAMME FONCTIONNEL	124
VII.3. LE CODE DE BONNE CONDUITE	125
VIII. ANNEXES	127
ANNEXE 1 - TRAME DE QUESTIONNEMENT PPAS	128
ANNEXE 2 - RELEVÉ DES ÉCHANGES ET PROPOSITIONS DES COMITÉS TECHNIQUES DÉPARTEMENTAUX	129
ANNEXE 3 - LES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	142
ANNEXE 4 - CONVENTION DE PARTENARIAT	143



MOT DU PRÉSIDENT



L'élaboration du PPAS est un moment crucial dans la vie de l'entreprise. Elle favorise les rencontres avec de nouveaux partenaires, elle nous impose un regard attentif vis-à-vis des attentes sociétales et vis-à-vis de nous-mêmes sur ce que nous apportons à la société, sur la perception des salariés de leurs missions.

Nous avons considéré qu'il fallait aller au-delà des entretiens bilatéraux en organisant une consultation citoyenne. Celle-ci s'est déroulée entre juin et octobre 2021 sur 12 territoires de la Région. Nous avons ensuite confronté les conclusions des consultations citoyennes aux visions des membres de comités techniques.

Enfin, les attentes exprimées par les citoyens nous ont quelque peu surpris puisqu'ils revendiquent plus de régulation, plus de transparence, en fait plus de SAFER. Les seules différences d'appréciation portent sur la place des circuits courts et dans le plébiscite de la filière alimentaire bio.

Nous pensons, quant à nous, que toutes les formes d'agriculture peuvent cohabiter, il faudra simplement être vigilants sur les grandes orientations que va nous dicter la nouvelle grande cause nationale de la souveraineté alimentaire. Cela va certainement nous conduire à nous adapter dans nos arbitrages.

Nous avons, concomitamment à l'élaboration du PPAS, lancé un chantier Responsabilité Sociétale des Entreprises, à partir de trois piliers :

- ▶ Économique
- ▶ Social
- ▶ Environnemental.

C'est aussi une occasion unique pour permettre aux collaborateurs de prendre du recul et d'échanger sur leur perception de ce que la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur apporte à la société, du sens qu'ils trouvent ou qu'ils donnent à leur métier au quotidien.

Nous avons, dans le choix de nos grands axes stratégiques, tenté d'être au plus près des exigences des politiques publiques en créant une plateforme collaborative (transparence) en augmentant nos capacités de portage et de stockage (favoriser toutes les formes d'installation), en nous positionnant comme accompagnateur des Projets Alimentaires Territoriaux, en développant un suivi des cahiers des charges.

Nous maintiendrons pendant ce nouveau PPAS 2022/2028 notre politique offensive de régulation.

Ces choix stratégiques, débattus et validés lors des Conseils d'Administration de 2020, 2021 et 2022, nous donnent une feuille de route claire, ambitieuse mais exigeante pour ce PPAS 2022/2028. Il n'y a plus qu'à la mettre en œuvre.

Patrice BRUN

Président Directeur Général de la Safer Provence-Alpes-Côte d'Azur

MOT DU DIRECTEUR



Le PPAS, un document de planification qui ancre la SAFER dans la société et les territoires.

L'élaboration du PPAS donne aux SAFER l'opportunité de prendre de la hauteur par rapport au tourbillon de l'activité quotidienne et du temps pour aller à la rencontre de nouveaux partenaires ou tout simplement des citoyens.

Plutôt que de ressentir une certaine frustration à se limiter dans le choix des partenaires à rencontrer, nous avons fait le choix d'organiser une consultation citoyenne. Le principe étant d'aller à la rencontre de citoyens de territoires bien identifiés (12 territoires de SCOT) sans invitation ciblée. Nous avons lancé une communication tous azimuts via la presse quotidienne et régionale, les radios, notre site internet, LinkedIn. 200 personnes ont répondu à notre appel.

Le public était très divers et les questions soulevées très pertinentes et non polémiques. La question essentielle concernait l'accès à la connaissance du foncier disponible, surtout pour les jeunes hors cadre familial et sortant de formation sur des productions ou modes de culture non conventionnels.

C'est cette volonté de mieux capter les porteurs de projets qui nous a conduit à lancer l'idée d'une création d'une plateforme collaborative pour faciliter la rencontre entre l'offre et la demande de foncier.

L'autre grande question était celle de la souveraineté alimentaire de notre Région ou de nos territoires. Quels types d'agricultures, d'agriculteurs, quelle place pour les collectivités, quels doivent être les partenaires des Projets Alimentaires Territoriaux.

Notre SAFER devra très certainement changer de paradigme. On ne pourra plus uniquement raisonner en installation/consolidation, mais on devra privilégier les productions relevant de la filière alimentaire.

Contrairement à une idée reçue, les citoyens ont plutôt demandé plus de régulation, plus de préservation des zones agricoles !

Dans les axes stratégiques retenus, nous avons tenté de concilier les contextes agricoles locaux avec les affirmations récentes des politiques publiques.

C'est un bel exercice qui laisse envisager des perspectives enthousiasmantes.

Max LEFÈVRE

Directeur Général Délégué de la Safer Provence-Alpes-Côte d'Azur





I. DIAGNOSTIC DU CONTEXTE AU REGARD DU MARCHÉ FONCIER

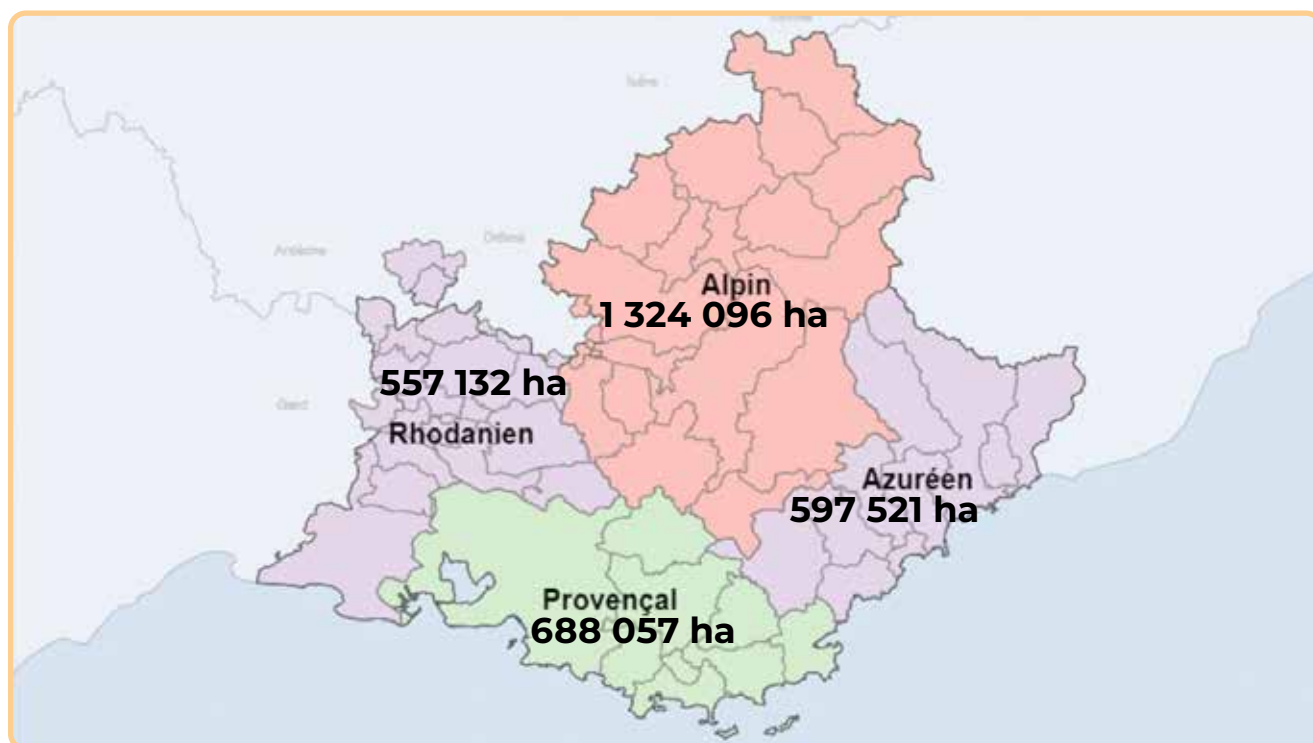


La principale difficulté dans l'élaboration du PPAS réside dans la détermination de territoires homogènes afin de pouvoir en identifier les enjeux, les problématiques et d'y établir des comparaisons sur le long terme.

Le marché foncier, cœur de métier de la SAFER, surtout dans une région aussi diversifiée que SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur, ne peut s'analyser à partir de moyennes. C'est d'ailleurs ce type de raisonnement qui fait qu'on en arrive à parler d'explosion du prix du foncier en SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur en agglomérant des prix du foncier agricole, de la Vallée du Var à Nice, autour de 100 €/m², avec ceux de parcelles de terres, dans les massifs des Hautes-Alpes à 0,10 €/m². Cela nous donne un prix moyen du foncier à 50 €/m², ce qui n'a aucun sens et ne correspond à aucune réalité « moyenne ».

Nous aurions pu raisonner par département mais nous nous heurtons aux mêmes hétérogénéités avec, par exemple, des prix de 10€/m² à Aubagne et 0,20€/m² pour des terres au sec au Nord-Est du département des Bouches-du-Rhône.

Après réflexion, nous avons considéré que les 4 périmètres infrarégionaux du SRADDET (Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et de l'Égalité des Territoires), l'Espace Alpin, l'Espace Azuréen, l'Espace Provençal et l'Espace Rhodanien, étaient les plus pertinents. Ils intègrent les caractéristiques naturelles, urbanistiques, économiques et agricoles, tout ce qui contribue à la détermination du prix du foncier.



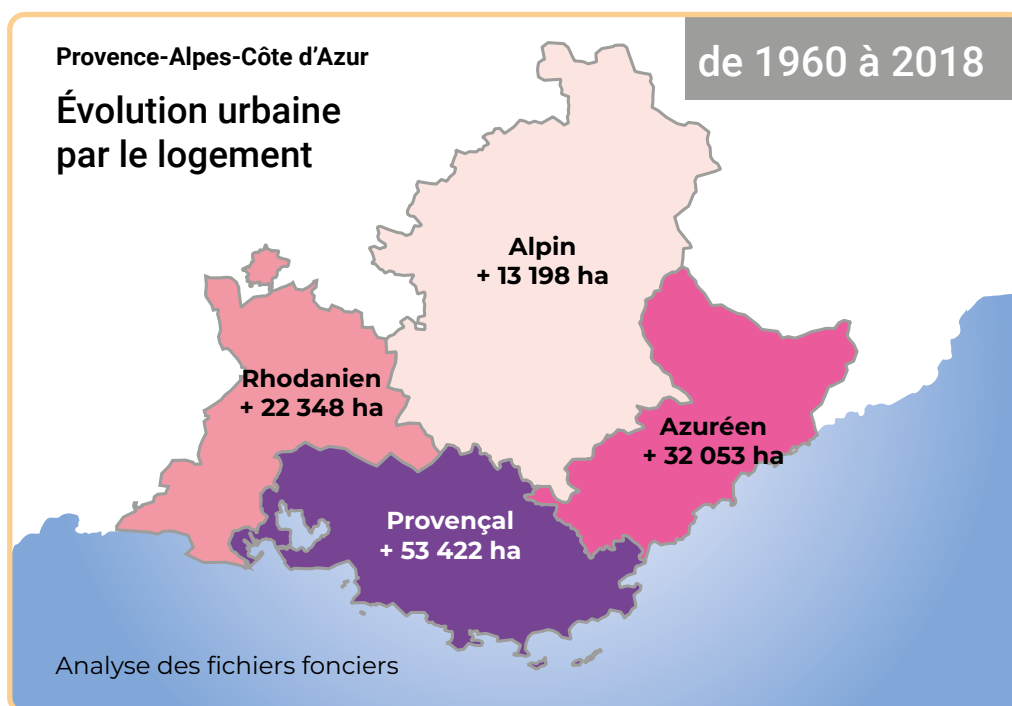


I.1. DIAGNOSTIC DU CONTEXTE AU REGARD DU MARCHÉ FONCIER

Nous avons décidé d'analyser ces 4 périmètres géographiques au regard des évolutions spatiales qu'ils ont pu connaître ces dernières décennies et en fonction des données disponibles.

Nous observerons d'abord l'évolution du logement depuis 1960.

I.1.1. UN PARC DE LOGEMENT QUI A CONNU UNE CROISSANCE QUASI CONTINUE DEPUIS 60 ANS

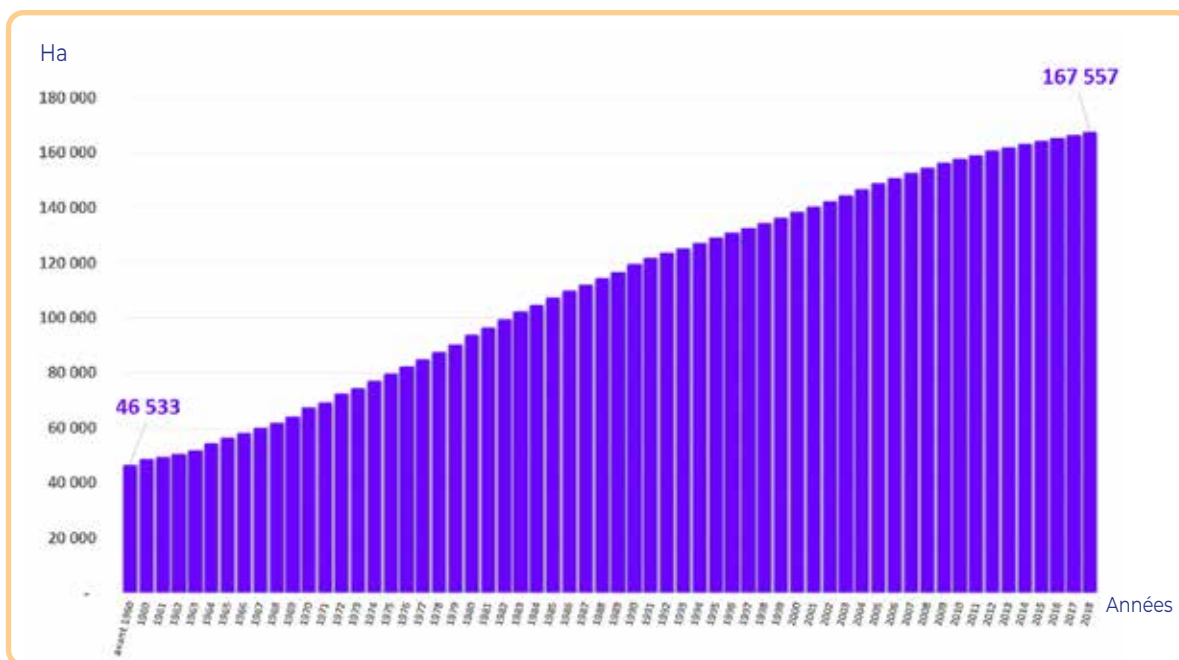


De 1960 à 2018, les nouvelles emprises mesurées pour du logement ont totalisé 121 000 ha comme nous l'indique cette carte régionale par secteur. Historiquement, la base bâtie d'habitation d'avant 1960 s'élève à 46 000 ha. La nouvelle occupation totalise donc 167 000 ha en 2018.

On perçoit bien que c'est le secteur Provençal qui a connu la plus grosse croissance (+53 000 ha) suivi par l'Azuréen, le Rhodanien et l'Alpin (+13 198 ha). La différence est nette entre tous, mais correspond bien à ce qu'on connaît des populations présentes.

Évolution des emprises de logements Région PACA

Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



À l'échelle de chaque périmètre SRADDET, on perçoit un peu plus de variations périodiques, mais c'est assez ténue. Le constat principal est que la consommation reste assez vive et régulière, quel que soit le secteur.

DANS LE SECTEUR ALPIN, on ressent dans ces chiffres des légères accélérations sur la décennie des années 1970 et celle des années 2000.

DANS LE SECTEUR AZURÉEN, on constate un rythme soutenu des années 1960 jusqu'au début des années 1990, avant de ralentir légèrement (ce qui n'empêche pas en 30 ans, de 1990 à nos jours, d'augmenter les emprises du parc de logement de 12 000 ha environ).

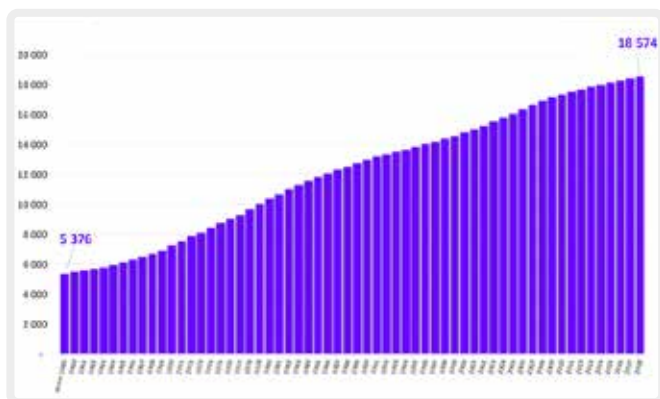
SUR LE SECTEUR PROVENÇAL, on ne ressent aucun ralentissement dans la croissance du parc, mis à part depuis 2014.

SUR LE SECTEUR RHODANIEN, la croissance accélérée a commencé au début des années 1970 sans discontinuer jusqu'à la décennie 2010 où on observe un rythme de croissance un peu moins vif, mais, là encore, cela reste bien des nouvelles emprises... et non une décroissance !

C'est cette croissance sur la dernière période observable, par notre base des fichiers fonciers, que l'on va maintenant commenter l'autre thématique des emprises bâties, avec les zones d'activités.

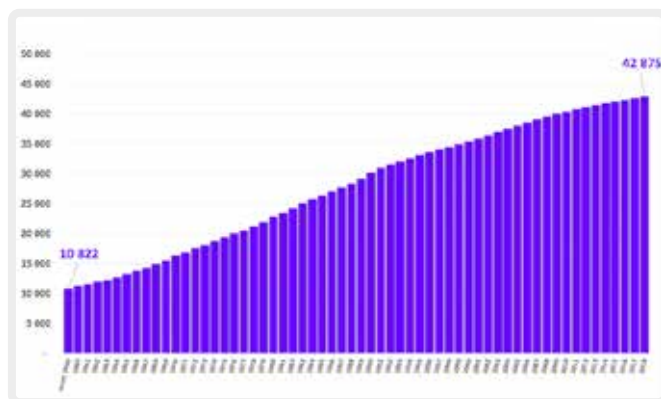
Évolution des emprises de logements Secteur Alpin

Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



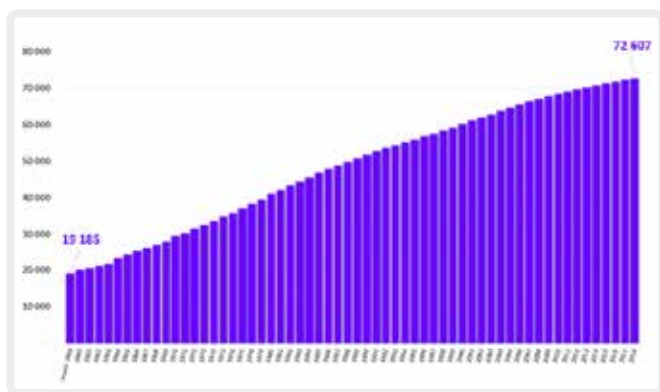
Évolution des emprises de logements Secteur Azuréen

Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



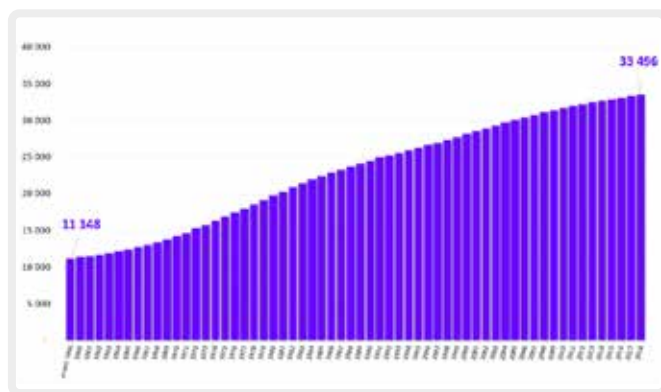
Évolution des emprises de logements Secteur Provençal

Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



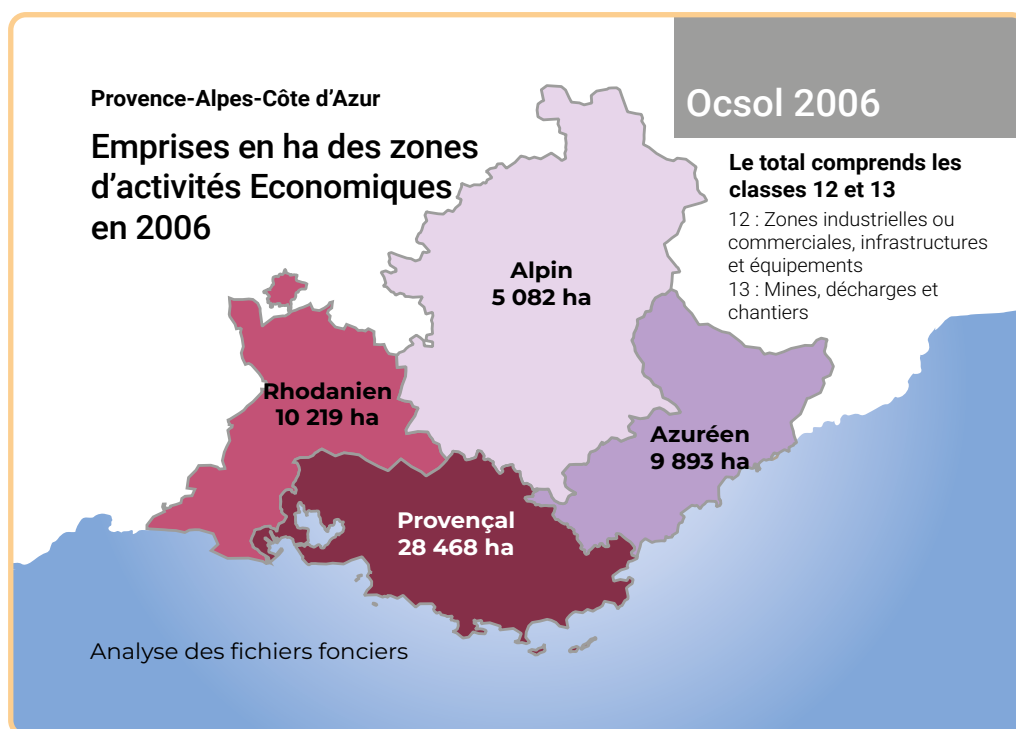
Évolution des emprises de logements Secteur Rhodanien

Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



I.1.2. UN PARC D'ACTIVITÉS QUI COMPRENAIT ENVIRON 53 000 HA EN 2006 EN PACA

Nous voilà sur une nouvelle période d'analyse plus courte ciblant les 16 années les plus récentes dans la base des fichiers fonciers, soit de 2003 à 2018, pour cette étude. C'est à partir de 2003, rappelons-le, que les bâtiments accueillant une activité économique (commerces, industries, bureaux, hangars...) ont été renseignés de manière quasi systématique et exhaustive.



De 2003 à 2018, 9 200 ha de territoire ont été gagnés pour l'activité économique, mais perdus pour les espaces agricoles ou naturels

On est donc en mesure d'évaluer les nouvelles emprises réalisées pour accueillir ces bâtiments d'activités, mais, on n'a pas, par cette base, de chiffre de référence pour savoir à quel niveau on se situait en 2003. Pour combler ce manque et tenter de se faire une idée des emprises préalables, on a fait le choix d'observer les données d'Occupation des Sols (Ocsol) réalisées par le Centre Régional de l'Information Géographique PACA (à petite échelle) et d'en extraire les données d'activités. La base en question date de 2006. Une fois cette photo établie, on appréciera un peu mieux la valeur des nouvelles emprises.

Avec cette grille de lecture par périmètres SRADDET, on voit que le secteur Provençal est le véritable « leader » en la matière avec plus de 28 000 ha en 2006. Le deuxième secteur est le secteur Rhodanien évalué à environ 10 200 ha contre 9 800 ha pour l'Azuréen. Cette « faiblesse » du secteur Azuréen est probablement liée à la structure physique de la Côte d'Azur qui rend plus difficile certaines implantations par la rareté du foncier, même si des secteurs comme Sophia-Antipolis ou les zones d'activités de Fréjus ou de Carros et la basse vallée du Var ont pu voir le jour dans les décennies passées. Enfin, le secteur Alpin est nettement en retrait avec 5 000 ha concernés en 2006.

I.1.3. AU MOINS 9 200 HA D'EMPRISES NOUVELLES POUR LES BÂTIS D'ACTIVITÉS DEPUIS 2003

De 2003 à 2018, les emprises d'activités établies en 2006 sur la base Ocsol s'est renforcée. En effet, le résultat de l'analyse de la base des fichiers fonciers régionaux révèle que le secteur Provençal a gagné près de 5 000 ha de surfaces pour l'accueil des bâtiments d'activités. Vient ensuite le secteur Rhodanien avec presque 2 000 ha supplémentaires, puis l'Azuréen consommant 1 540 ha. Enfin, le secteur Alpin affiche un chiffre de 900 ha. Au total, il s'agit donc d'au moins 9 200 ha de territoire gagnés pour l'activité économique, mais perdus pour les espaces agricoles ou naturels.

SUR LE SECTEUR ALPIN, depuis 15 ans, on voit bien l'essor économique de la vallée de la Durance entre Vinon sur Verdon et Sisteron, avec notamment la commune de Manosque qui a un des plus gros scores régionaux, affiché ici entre 100 et 140 ha consommés pour les zones de bâtis d'activités privées identifiés par le cadastre. Il s'agit en partie de l'extension de la zone de l'entreprise « *l'Occitane* » et du nouveau quartier du Forum. La commune de Gap n'est pas en reste, et dans une moindre mesure, celles de Digne et de la basse Bléone, ont connu leur essor par la consommation d'espaces.

DANS LE SECTEUR AZURÉEN, ce sont les communes longées par l'autoroute A8 qui ont connu le plus d'emprises en surface. Ainsi, on voit très bien par la cartographie se dessiner un bandeau de consommation entre Draguignan, Fréjus, Grasse-Sophia et Nice. Toutes ces communes citées sont en tête du classement sur le secteur avec des emprises oscillant entre 60 et 140 ha.

DANS LE SECTEUR PROVENÇAL, l'essor économique, par des emprises d'activités, s'est poursuivi sur des communes souvent déjà bien dotées avec le record de la région pour Aix et Marseille et des communes de l'Etang de Berre. Mais au-delà des records, c'est un phénomène assez large sur des communes périphériques parfois loin des deux centres métropolitains d'Aix-Marseille et Toulon. Ainsi, les communes de Rousset, Signes, Hyères et Brignoles présentent des chiffres de consommation au-delà de 60 ha. Un cran en-dessous, on voit ressortir Pertuis, Gémenos, Ollières, Saint-Maximin, et beaucoup de communes du bord de mer entre Six-Fours et Sainte-Maxime.

DANS LE SECTEUR RHODANIEN, ce sont les communes de Saint-Martin de Crau et celle d'Avignon qui sont sur les plus hauts scores régionaux également. Pour la première, l'accueil d'une immense zone logistique n'est pas innocent à ces records de consommation. Viennent ensuite la commune d'Arles, puis toujours le long du Rhône, celle de Sorgues, Orange et Bollène. Sur le même niveau (entre 100 et 140 ha), on recense également Cavaillon en bord de Durance. À un niveau encore élevé, beaucoup de communes du pourtour d'Avignon ont connu des consommations assez conséquentes pour implanter ou étendre des secteurs d'activités.

Ainsi, le triangle Avignon – Carpentras – Cavaillon est bien visible, ainsi que Châteaurenard sur l'autre rive de la Durance. Ces communes sont rejointes en volume consommé par Tarascon, Apt et Valréas.



I.2. L'ARTIFICIALISATION DES ESPACES PAR LE LOGEMENT ET LES ZONES D'ACTIVITÉS, LES BATIMENTS MIXTES

Notre approche par les fichiers fonciers nous permet enfin d'apporter un chiffrage à la consommation foncière par thématique – le logement et l'activité – sur la période 2003/2018.

Au final, sur la période, en région SUD PACA, les fichiers fonciers nous ont permis de recenser 36 409 ha d'emprises au sol pour accueillir des nouveaux bâtiments. Ça représente plus de 2200 ha par an, uniquement pour les bâtiments. Là encore, nous vous proposons à nouveau un chiffrage par secteurs du SRRADDET. Précisons que sur la région SUD PACA, les emprises pour du logement ont représenté 71% du total entre 2003 et 2018, contre 4% pour le mixte et 25% pour l'activité.

Évolution des nouvelles emprises bâties cumulées depuis 2003 en ha Secteur PACA

Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



Ce graphique permet de cumuler les emprises comprenant un nouveau bâti depuis 2003, en fonction de 3 natures possibles. Pour le lire, on comprendra qu'en 2003, 2213 ha nouveaux sur la région ont été occupés par des logements. On comprendra les autres batônnetts de cette manière, par exemple :

En 2010, 15683 ha cumulés depuis 2003, étaient nouvellement occupés par des logements contre, 4414 ha par des bâtis d'activités et 876 ha par des bâtis mixtes (couplant logement et locaux d'activités).

Évolution des nouvelles emprises bâties cumulées depuis 2003 en ha Secteur Alpin

Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



Sur le secteur Alpin, les emprises pour les bâtis d'activités ont représenté 900 ha depuis 2003. Cela représente 20% du total. On est donc en dessous de la dynamique régionale. En 16 ans les nouveaux logements ont totalisé 3425 ha. Le total des trois typologies de bâtis nous amène à **4 492 ha**.

Évolution des nouvelles emprises bâties cumulées depuis 2003 en ha Secteur Azuréen

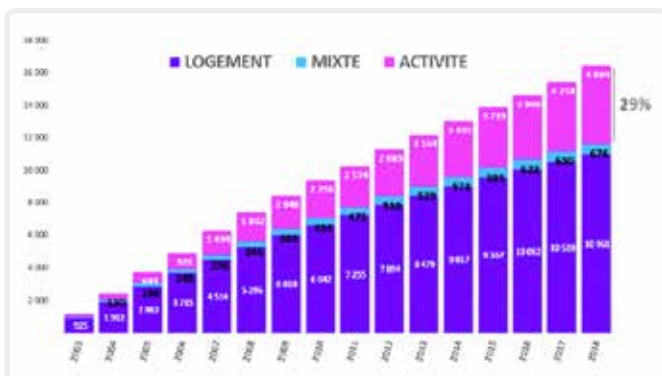
Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



Cette part de bâtis d'activités est un cran supérieur en proportion à celle du secteur Azuréen qui affiche un score de 18% sur cette thématique. C'est le plus faible pour les territoires du SRADDET. Bien entendu, les surfaces sont supérieures avec 1540 ha pour les nouveaux bâtis d'activité et 6776 ha pour le logement. L'ensemble des trois types de bâtis totalisent **8 579 ha**.

Évolution des nouvelles emprises bâties cumulées depuis 2003 en ha Secteur Provençal

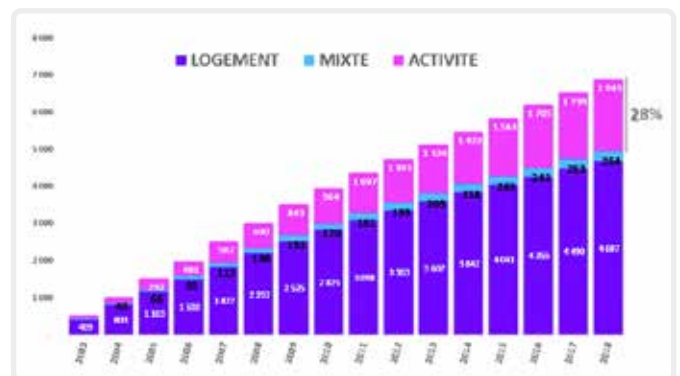
Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



Sur le secteur Provençal, on a une part des emprises d'activités bien plus importantes avec 29% du total. Cela représente 4804 ha nouvellement bâtis pour des zones d'activités contre 10961 ha pour du logement. Le total, bâtiments mixtes inclus, totalise **16 442 ha**.

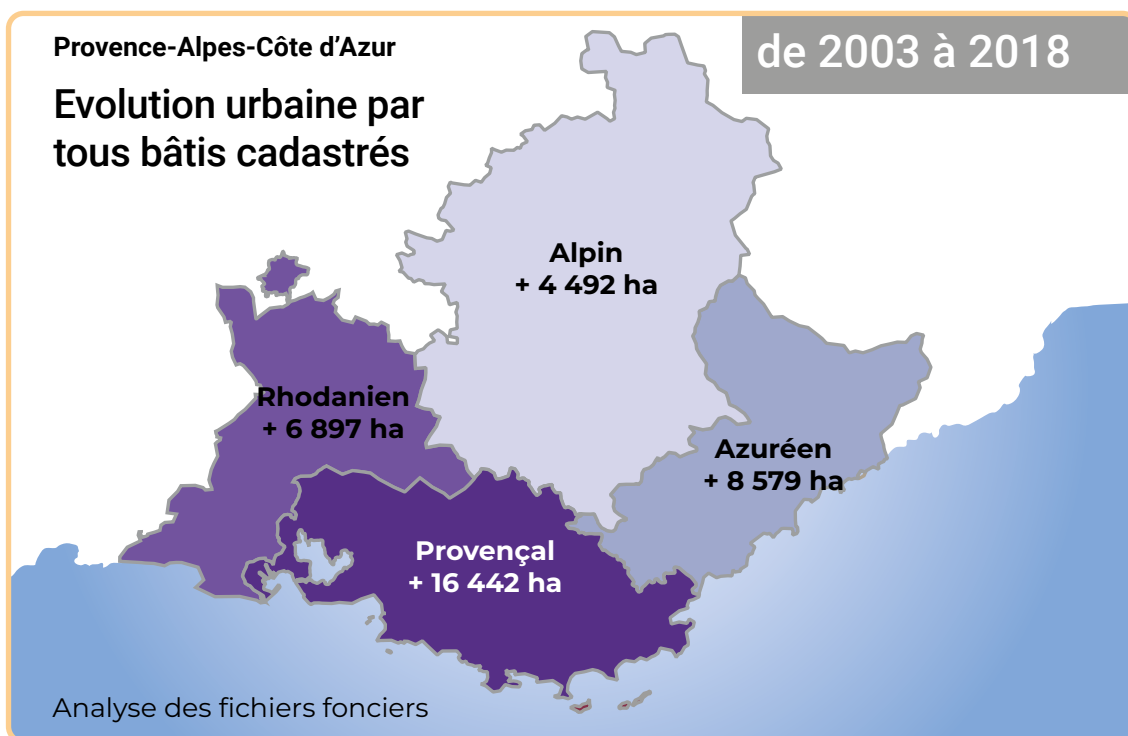
Évolution des nouvelles emprises bâties cumulées depuis 2003 en ha Secteur Rhodanien

Calculs basés sur les fichiers fonciers (unités foncières)



On est pour les locaux d'activités dans une proportion quasi similaire à celle du secteur Rhodanien avec 28%. Ici, c'est 4687 ha de surfaces occupées par des logements qui ont été gagnées sur d'autres espaces contre 1945 ha d'activités. L'ensemble avec les bâtiments mixtes totalise **6 987 ha**.

L'évolution des espaces, à plus forte raison de ceux qui s'urbanisent, impacte les marchés fonciers.



I.3. LE MARCHÉ FONCIER DANS CE CONTEXTE SPATIAL

Nous allons examiner ensuite la structuration du marché foncier (notifications et activité SAFER) sur ces 4 bassins en nombre et en surface à travers 4 segments de marché.

Nous allons dans la partie qui suit montrer comment le marché foncier rural régional se comporte en prenant les mêmes échelles de comparaison : Périmètres SRADDET, EPCI, Communes – et, sans trop anticiper sur nos conclusions, nous allons, en rentrant dans la structure des marchés montrer le lien entre artificialisation et repli du/des marchés agricoles à la faveur d'autres formes de marché détournant l'usage agricole vers des activités de loisirs, des détournements purs (dépôts sauvages, cabanisation, etc.) ou des paris spéculatifs.

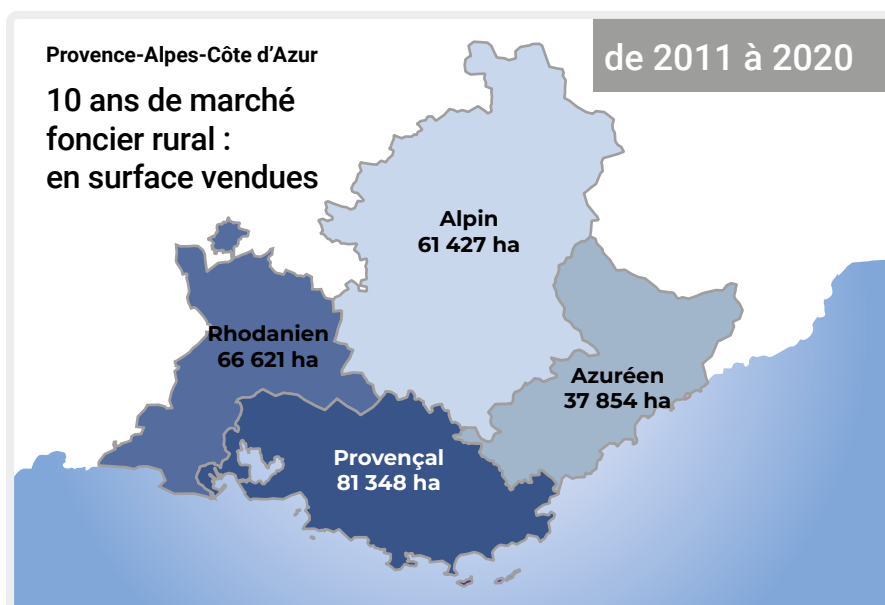
**Le marché foncier :
un contexte concurrentiel permettant
de vérifier ou d'anticiper des pertes
de surfaces exploitables**

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. Il se compose des transactions notifiées par les notaires à la SAFER et des transactions que la SAFER accompagne. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines au moment de l'export des données, soit de 2011 à 2020.

Les 3 cartes qui suivent permettent d'évaluer les volumes de marché connus en 10 ans pour chacun des périmètres du SRRADDET.



En nombre de ventes, on peut vérifier à travers les quatre secteurs qu'il y a une corrélation forte entre les populations présentes, les reliefs et le dynamisme du marché. Ainsi, le secteur Alpin malgré son emprise territoriale est nettement plus calme avec 23 421 transactions que le secteur Provençal qui en dénombre 47 147. Le secteur Rhodanien moins peuplé reste plus dynamique que le secteur Azuréen, qui lui, présente un visage extrêmement urbain sur sa frange côtière (le marché intra-urbain sur lequel nous ne sommes pas informés), mais très montagnard dans son arrière-pays.



En surface vendue, les volumes s'équilibrent un peu plus en lien avec la taille du territoire et les SAU départementales. Seul le marché azuréen est réellement en retrait, probablement par les contraintes physiques que connaissent les Alpes-Maritimes et l'urbanisation de sa frange littorale (dont les notifications ne nous parviennent pas.)



En valeurs, le différentiel est très net entre le secteur Provençal et celui des Alpes. On perçoit là déjà le poids des marchés urbains qui écrasent les volumes financiers par rapport aux terrains agricoles ou naturels qui ne sont pas sur les mêmes référentiels. Ils sont par contre sous influence ou parasités par les marchés urbains. C'est là un des facteurs essentiels des tensions foncières, avec des attentes spéculatives liées à la multiplicité des usages.

Ces propos liminaires ont permis de visualiser la répartition des grandes masses de marché, plongeons maintenant et sans plus tarder dans l'analyse de ce qui compose le marché, ou plutôt devrait-on dire : les marchés !

Nous tenterons d'approcher un nouveau concept que nous avons qualifié de « *consommation masquée* ». Celle-ci peut se définir comme une agglomération de terrains non bâtis qui risque fort, par les prix pratiqués, de changer de destination (constructions, loisirs, urbanisation...).

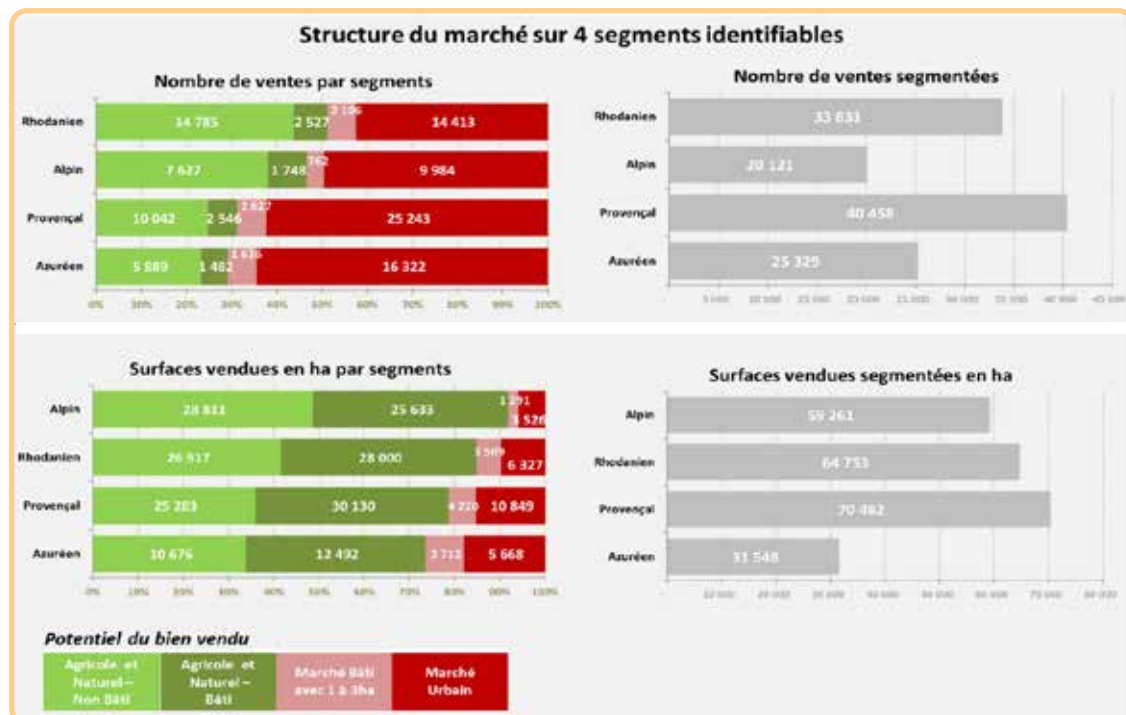


COMMENT EST CONSTRUITE LA SEGMENTATION DU MARCHÉ FONCIER ?

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER. **Cette analyse permet de déterminer 4 segments de marché** qui correspondent au potentiel supposé d'un bien au moment de la vente, au regard des éléments de prix et de surfaces notamment :

Potentiel du bien vendu	
Marché Urbain	Marché Urbain : ici, on regroupe les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transition et les espaces de loisirs. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui, au vu de leur prix, sont manifestement constructibles ou aménageables. Les espaces de loisirs ou jardins sont également des terrains nus qui, vu leur prix, vont probablement changer d'usage à des fins de loisirs ou de jardins.
Marché Bâti avec 1 à 3 ha	Marché Bâti avec 1 à 3 ha : biens acquis par des non-agriculteurs, on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand terrain. À l'inverse, on trouvera également des petites propriétés, avec un usage agricole ou forestier, présent ou passé.
Agricole et Naturel – Bâti	Agricole et Naturel – Bâti : une surface de plus de 3 ha liée à un bâti confère à ces ventes un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers mais aussi tout bâtiment acheté par un acteur agricole (agriculteur ou SAFER) quelle que soit la surface vendue.
Agricole et Naturel – Non Bâti	Agricole et Naturel – Non Bâti : il correspond au marché non bâti dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique agricole. Le marché des espaces naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages. C'est le seuil de prix par GéoMarchés fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.

En qualifiant le marché à travers 4 segments, dont deux segments agricoles et naturels (en vert dans nos graphiques), on peut comparer nos différents territoires pour comprendre sur chacun d'entre eux le poids des marchés urbains par rapport aux marchés des espaces agricoles ou naturels. Les graphiques qui suivent, en nombre et en surface sont assez évocateurs.



Quel que soit le secteur SRADDET, le marché en nombre de ventes nous laisse percevoir un phénomène notoire : une présence importante du marché urbain. Dans ce marché rural et péri-urbain qu'on analyse ici, le poids du résidentiel, notamment, est donc bien visible, qu'il s'agisse de maisons déjà construites qui se revendent, de terrains à bâtir, ou d'espaces de loisirs attenants. Ainsi, plus celui-ci est important et plus on peut en déduire que cela peut peser sur les espaces agricoles ou naturels voisins, par des convoitises plus nombreuses. Le secteur Rhodanien, avec une vente agricole sur deux, connaît probablement moins de tensions foncières que les secteurs Azuréen ou Provençal où l'agricole et naturel représente moins d'une vente sur trois.

Sur les surfaces, l'agricole regagne logiquement, et heureusement, du terrain car à chaque vente, les surfaces sont nettement supérieures à celle d'un bien urbain. À ce jeu-là, c'est l'espace Alpin qui dégage plus de 90% de son marché pour des usages agricoles et naturels. L'espace Rhodanien, quant à lui en libère environ 85%. Pour l'espace Provençal et Azuréen, les chiffres sont inférieurs mais largement dominants, avec au moins 75%.

Nous concluons cette partie Diagnostic du marché foncier avec un zoom par bassin à l'échelle des EPCI.

UNE CONSOMMATION MASQUÉE DANS LE MARCHÉ RURAL ET PÉRI-URBAIN

Pour simplifier la lecture du poids des marchés urbains face à l'agricole, nous avons choisi jusqu'ici dans cette présentation de regrouper ces différentes composantes sous une seule dénomination commune de « *marché urbain* ». Dans ce marché, on agglomère pourtant des ventes de terrains déjà bâtis, en totalité ou en partie, et des terrains non bâtis. **Ces derniers par leurs éléments d'informations laissent percevoir, au moment de la vente, un potentiel fort vers une réaffectation de l'usage vers des terrains en transition (à bâtir ou artificialiser) ou vers des terrains de loisirs.** Dans ce cas de réemploi, on est donc typiquement, dans le cas de perte d'espaces agricoles ou naturels à venir. Ces pertes ne sont pas toujours immédiates et elles constituent ce qu'on appelle la « *consommation masquée* », identifiable par le marché foncier.

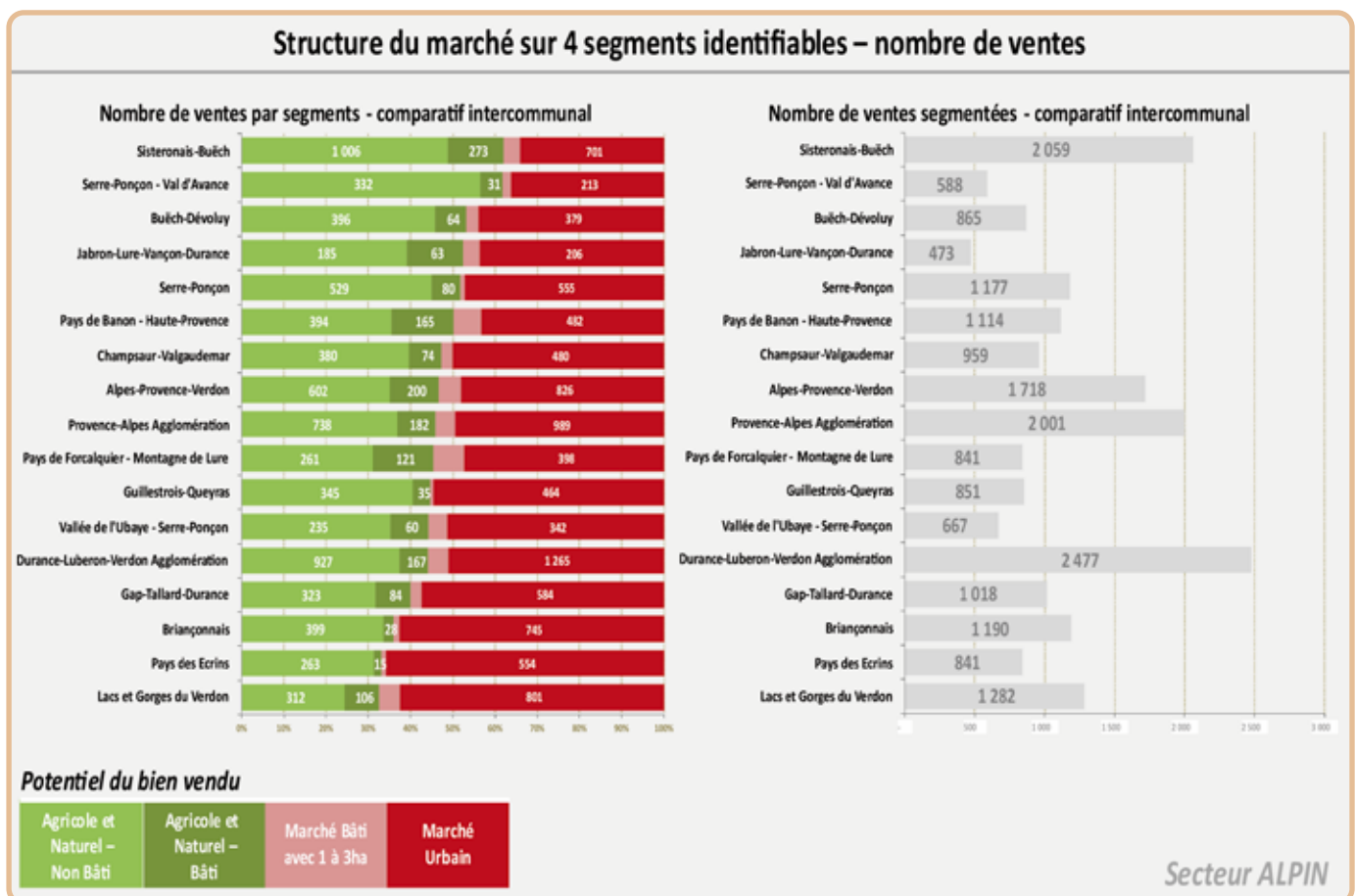
On retrouve donc pour caractériser ce mitage une multiplicité de ventes portant sur de petites superficies. Les 2 cartes régionales illustrent parfaitement cette idée. On voit également celle-ci dans les graphiques présentant la structure du marché. Et cela ressort donc fortement sur les espaces soumis aux plus fortes pressions que sont l'espace Provençal et l'espace Azuréen. Ces cartes méritent des zooms que l'on proposera donc pour chaque territoire SRADDET afin de mieux voir les phénomènes voulus.



I.3.1. STRUCTURE DE MARCHÉ SUR LE SECTEUR ALPIN

Le secteur Alpin présente sur ses intercommunalités de grandes disparités en termes de profil de marché. On observe les chiffres en valeur relative pour pouvoir comparer les territoires, mais, chaque graphique des segments est doublé d'un graphique du total en valeur absolue pour se rendre compte des grandes différences de volumes échangés d'un territoire à l'autre, en lien avec sa superficie totale ou sa dynamique de marché. Sur notre secteur Alpin, en nombre d'opération, on voit que des territoires comme le Sisteronais-Buëch ou Serre-Ponçon-Val d'Avance ont un marché agricole, avec environ 60% des transactions en 10 ans, bien supérieur à celui des Lacs et Gorges du Verdon, du Briançonnais ou des Ecrins, qui oscillent autour de 35%. Quand on a près de deux ventes sur trois qui sont à consonance urbaine, la tension sur le marché est certainement plus importante.

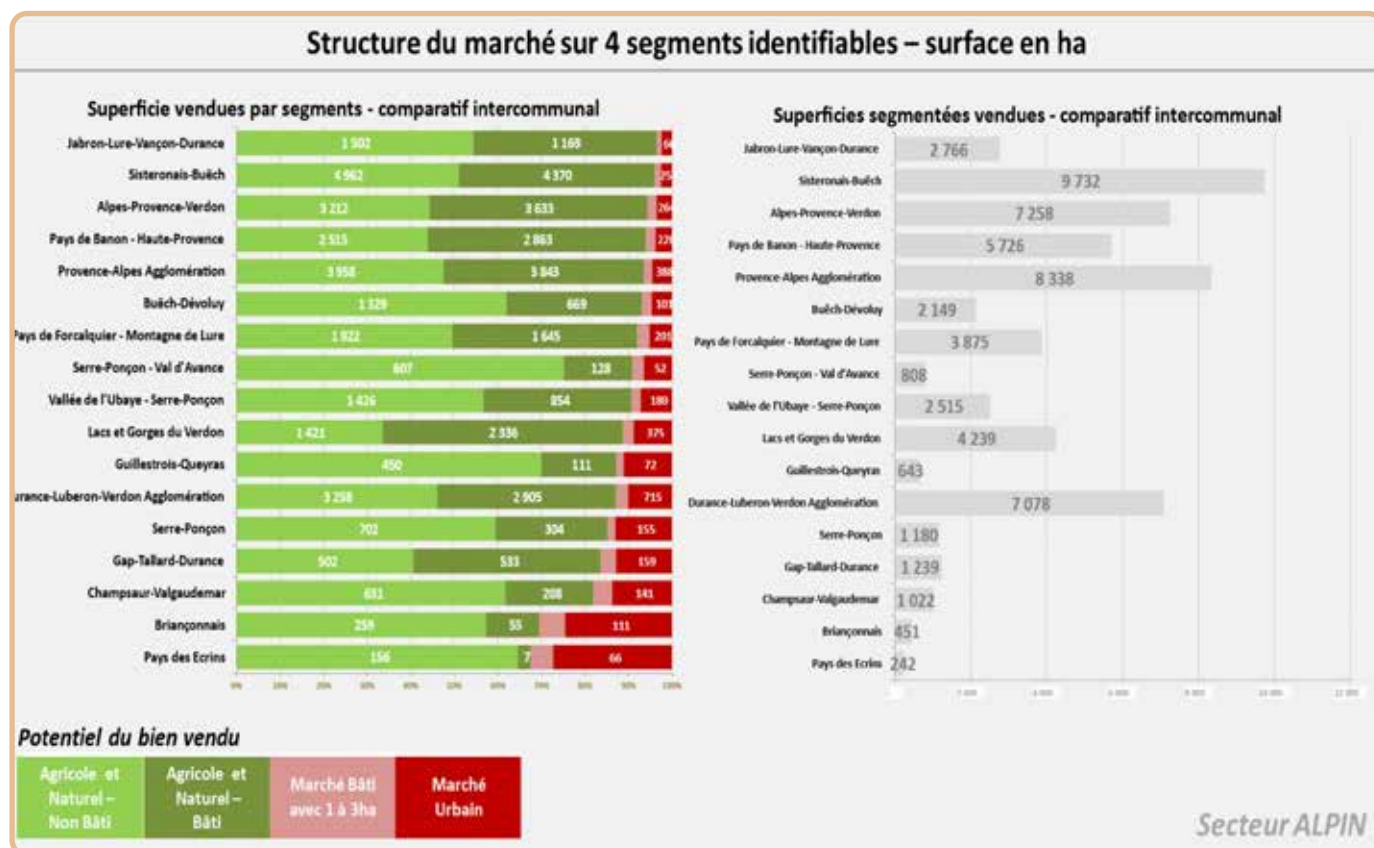
Si la pression par le nombre d'opérations se vérifie à nouveau dans la répartition des surfaces mouvementées, alors une intercommunalité qui mouvemente moins d'espaces agricoles (en valeurs relatives) donnera un faisceau d'indices par les chiffres pour repérer des secteurs sous tensions foncières plus importantes.



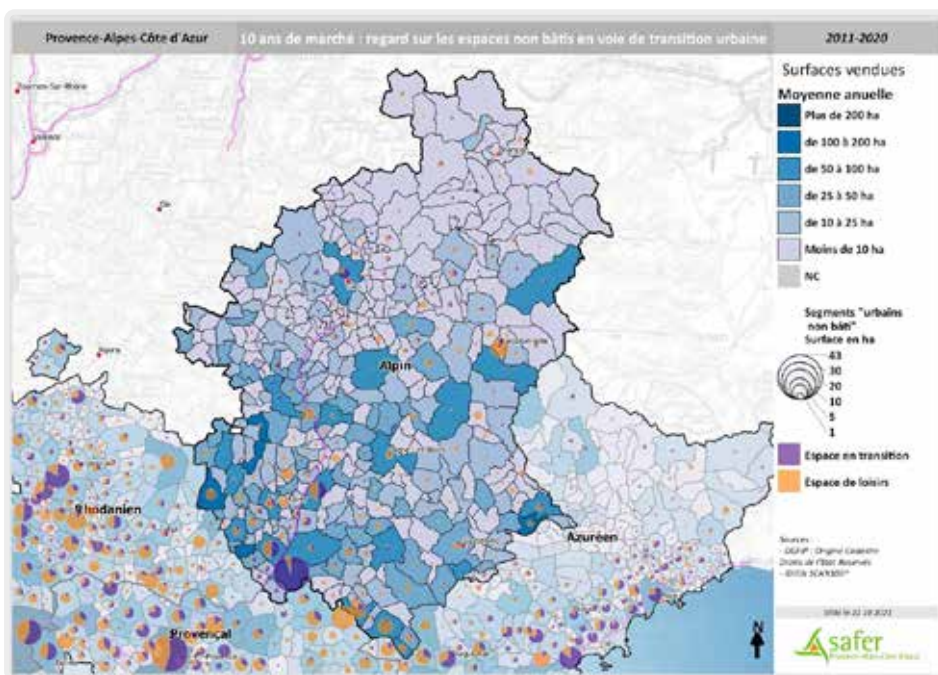
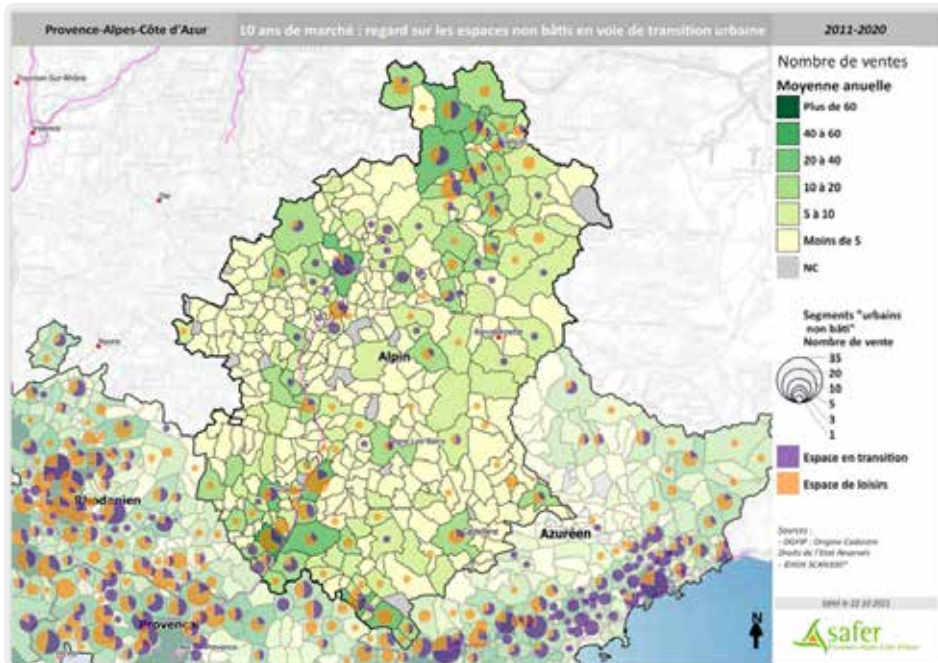
DIAGNOSTIC DU CONTEXTE AU REGARD DU MARCHÉ FONCIER

Ici, en observant les deux graphiques en nombre et en surface, on peut voir que le Pays des Ecrins, le Briançonnais, Gap-Tallard-Durance, mais aussi DLVA et Lacs et Gorges du Verdon présentent un marché plus concurrentiel que d'autres territoires Alpains.

Avec cette indication, on peut donc regarder avec une cible déjà resserrée les cartes visant à détecter une consommation masquée. On y verra aussi possiblement des communes isolées sortir du lot.



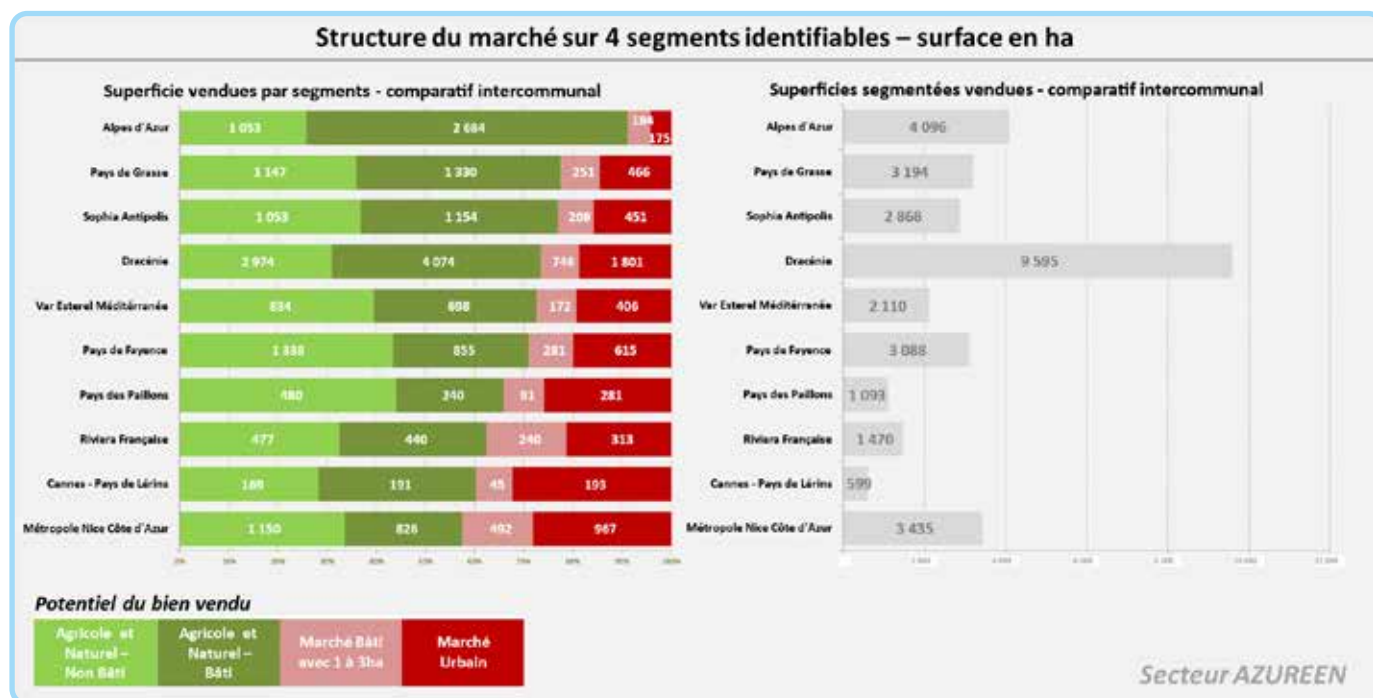
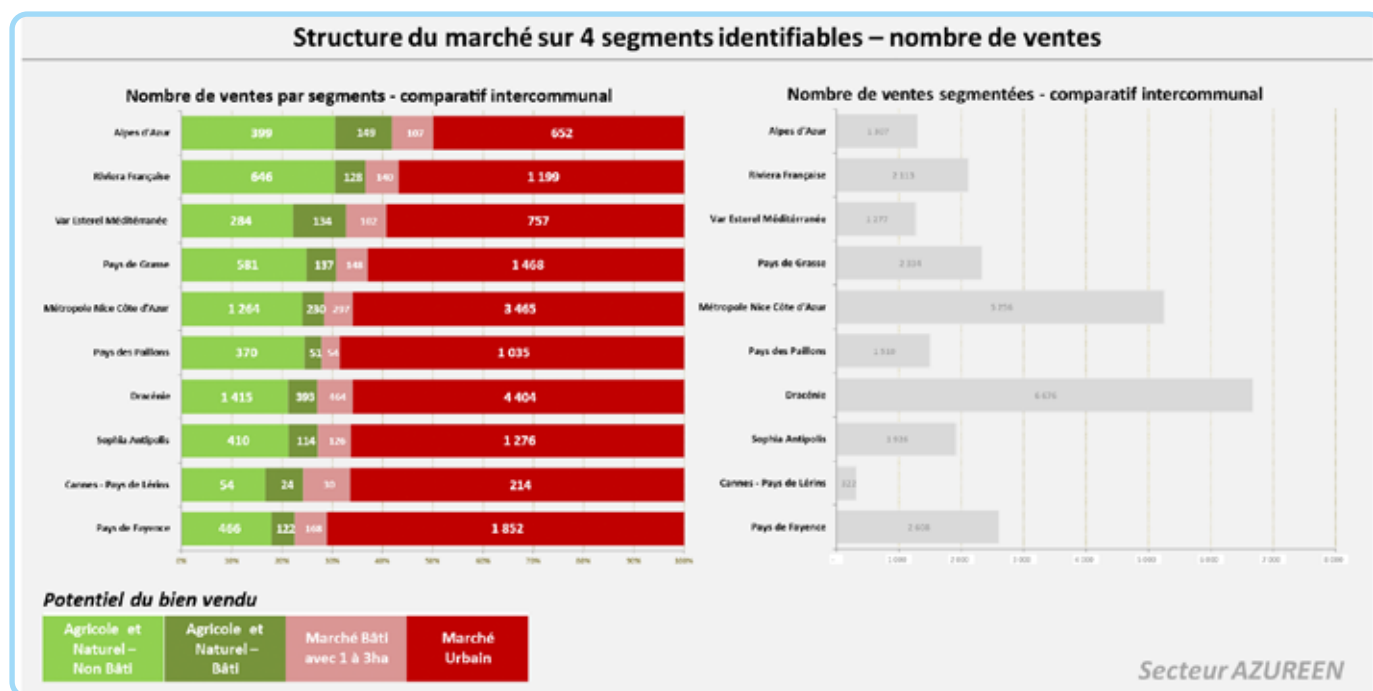
DIAGNOSTIC DU CONTEXTE AU REGARD DU MARCHÉ FONCIER



Les deux cartes sur le secteur Alpin nous permettent de retrouver par les représentations en camembert les deux sous segments non bâti du Marché urbain (ce en valeur absolue). Ainsi, le secteur de DLVA ressort assez fort dans les deux cas du nombre de ventes et des surfaces concernées.

En nombre de ventes, DLVA voit des niveaux à peu près similaires à ceux du Briançonnais et des Ecrins, ainsi que Gap-Tallard et le Sud des Lacs et Gorges du Verdon (CCLGV). En surface, c'est surtout le Sud du Val de Durance ou de la CCLGV qui présentent des chiffres plus importants. On note aussi le cas de Gréoux qui voit les emprises de ses immenses champs photovoltaïques faire exploser ses chiffres.

1.3.2. STRUCTURE DE MARCHÉ SUR LE SECTEUR AZURÉEN

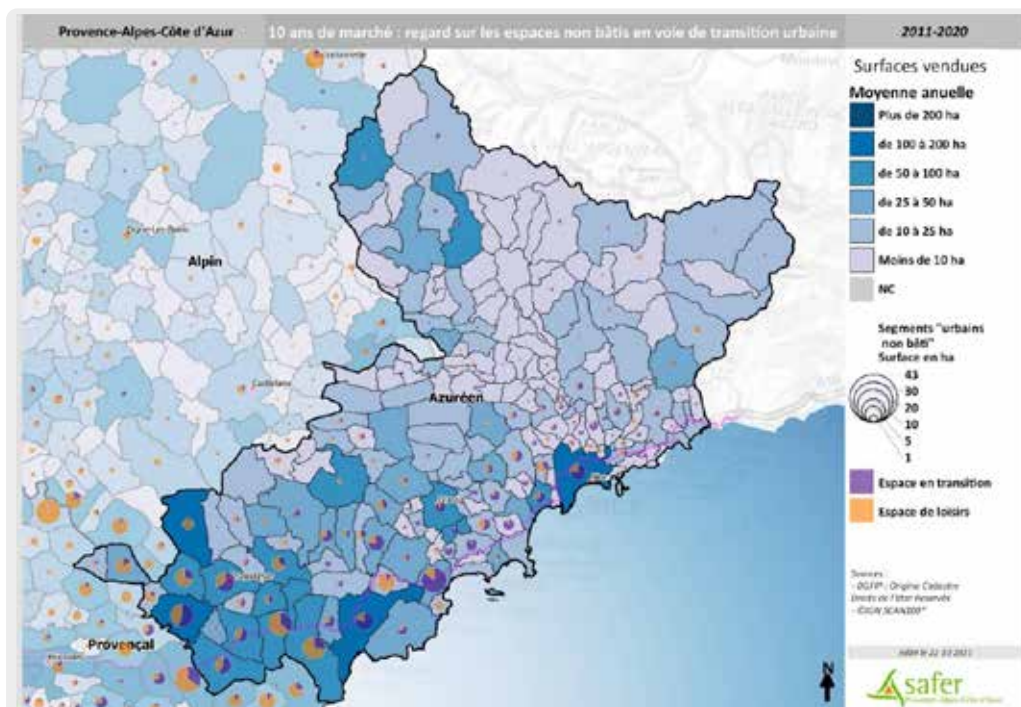
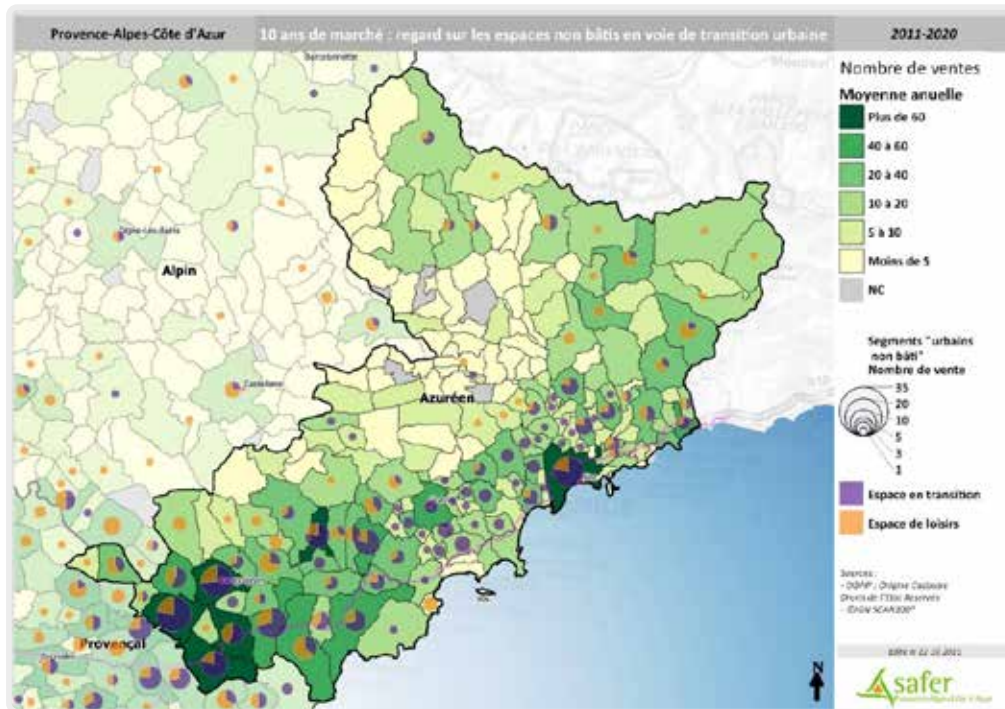


Le secteur SRADDET Azuréen présente un niveau général de marché agricole plutôt faible. Dans ses territoires, aucun ne voit une majorité de transactions agricoles. Alpes d'Azur a le score le plus élevé légèrement au-dessus de 40%, suivi de la Riviera Française autour de 35%. À l'autre extrémité, une intercommunalité comme le Pays de Fayence a un marché composé à presque 80% d'opérations non agricoles ou naturelles, tout comme Cannes-Pays de Lérins ou Sophia Antipolis. Ici, on notera

DIAGNOSTIC DU CONTEXTE AU REGARD DU MARCHÉ FONCIER

que la Dracénie et la Métropole NCA présentent des niveaux généraux de marché en valeur absolue nettement supérieurs aux autres. Il s'agit clairement d'un effet de dynamisme de marché accru pour la Dracénie, et d'un effet de taille due à l'ampleur du territoire pour NCA.

En superficie, la part de marché agricole ou naturel la plus grande est encore attribuée à Alpes d'Azur, suivie du Pays de Grasse et de Sophia Antipolis. C'est NCA, Cannes-Pays de Lérins et la Riviera qui présentent les marchés urbains les plus conséquents. Là encore, la Dracénie caracole en tête des chiffres en valeur absolue et au-delà des proportions, présente également des données de marché urbain assez élevées.



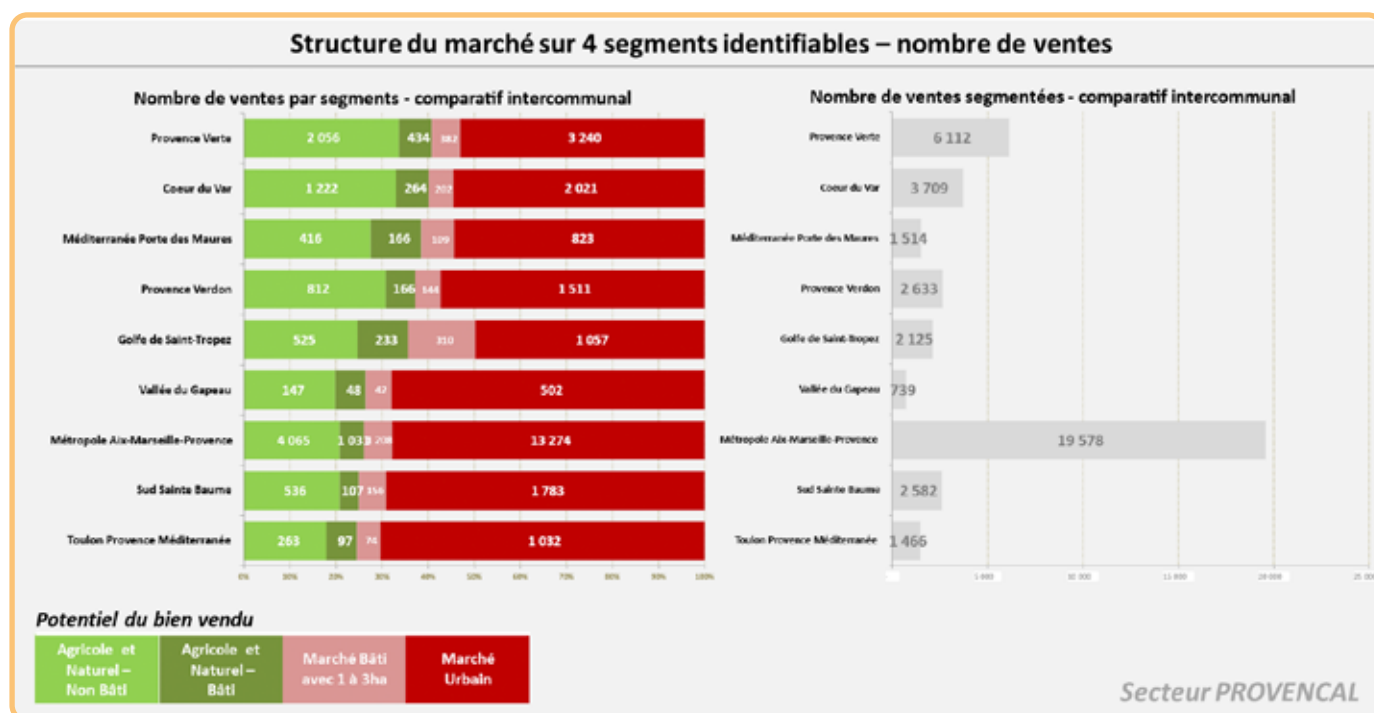
DIAGNOSTIC DU CONTEXTE AU REGARD DU MARCHÉ FONCIER

En matière de consommation masquée sur les marchés non bâtis, les deux cartes sont assez claires sur les volumes et secteurs concernés.

En nombre de ventes, on voit clairement un bloc qui part de toute la Dracénie pour rejoindre Menton, en passant par Fréjus, Cannes Grasse, Nice et tout la frange côtière sur une grande largeur. Dans ce bloc, ce sont la Dracénie, le pays de Fayence, Var Estérel Méditerranée et la commune de Nice qui présentent les signaux d'un marché sous tension le plus marqué.

En surface, ces mêmes secteurs ressortent, mais c'est plutôt la partie varoise qui, en valeur, offre des chiffres de consommation masquée les plus élevés (Dracénie et CAVEM) ainsi que Nice. Les autres communes des Alpes Maritimes ne sont pas exemptes de pressions, sur le pays de Grasse et Sophia notamment. Elles sont un cran en-dessous, probablement par la densité urbaine déjà occupée qui continue malgré tout à s'étaler.

I.3.3. STRUCTURE DE MARCHÉ SUR LE SECTEUR PROVENÇAL



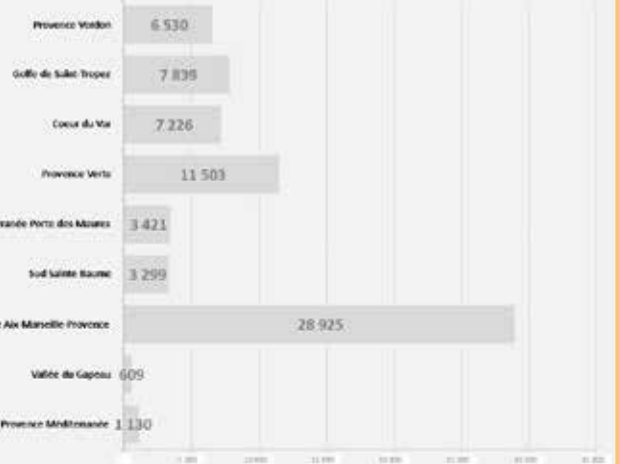
Sur le secteur SRADDET Provençal, les parts de marché agricole ou naturel ne sont pas très élevées sur le nombre de transaction. Ce sont la Provence Verte, Cœur du Var et Méditerranée Porte des Maures talonnée par Provence Verdon qui ont entre 35 et 40% de ventes agricoles ou naturelles. C'est plutôt faible et démontre déjà le niveau général de tension foncière sur ces territoires. Plus faible encore, les territoires de TPM, Sud-Sainte-Baume, mais aussi la Métropole d'Aix-Marseille et la vallée du Gapeau n'ont même pas une vente sur quatre concernées par des opérations agricoles.

Structure du marché sur 4 segments identifiables – surface en ha

Superficie vendues par segments - comparatif intercommunal



Superficies segmentées vendues - comparatif intercommunal

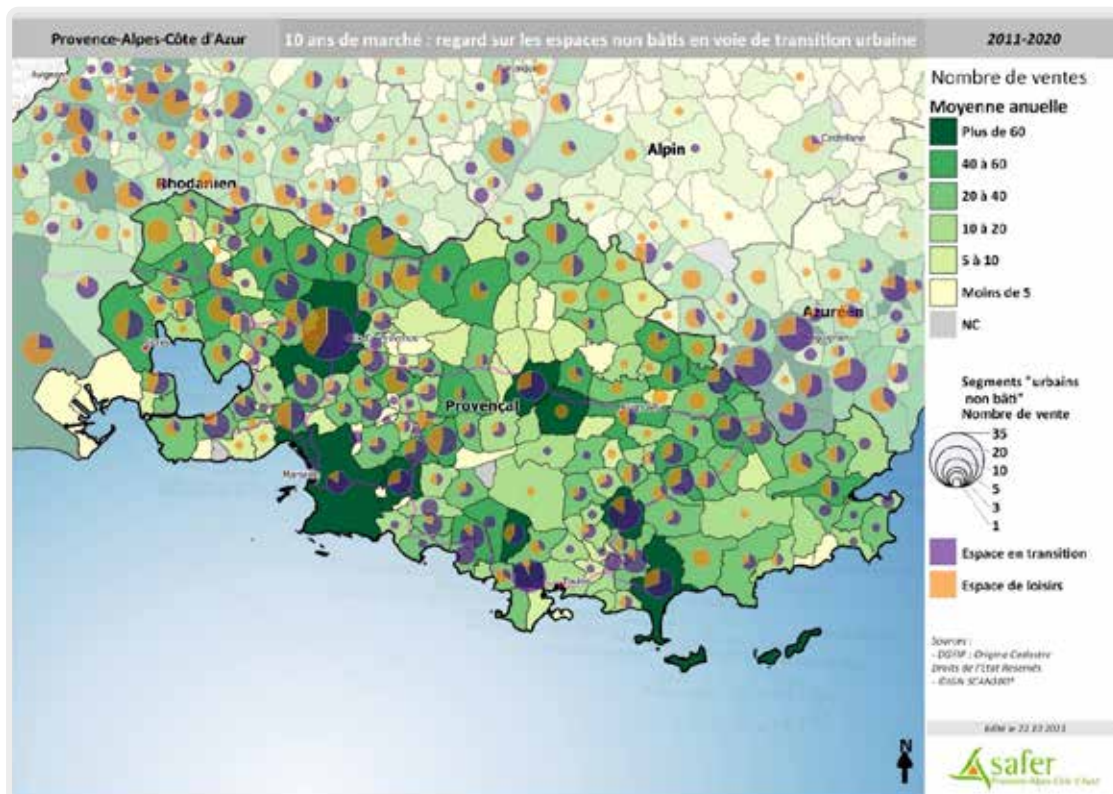


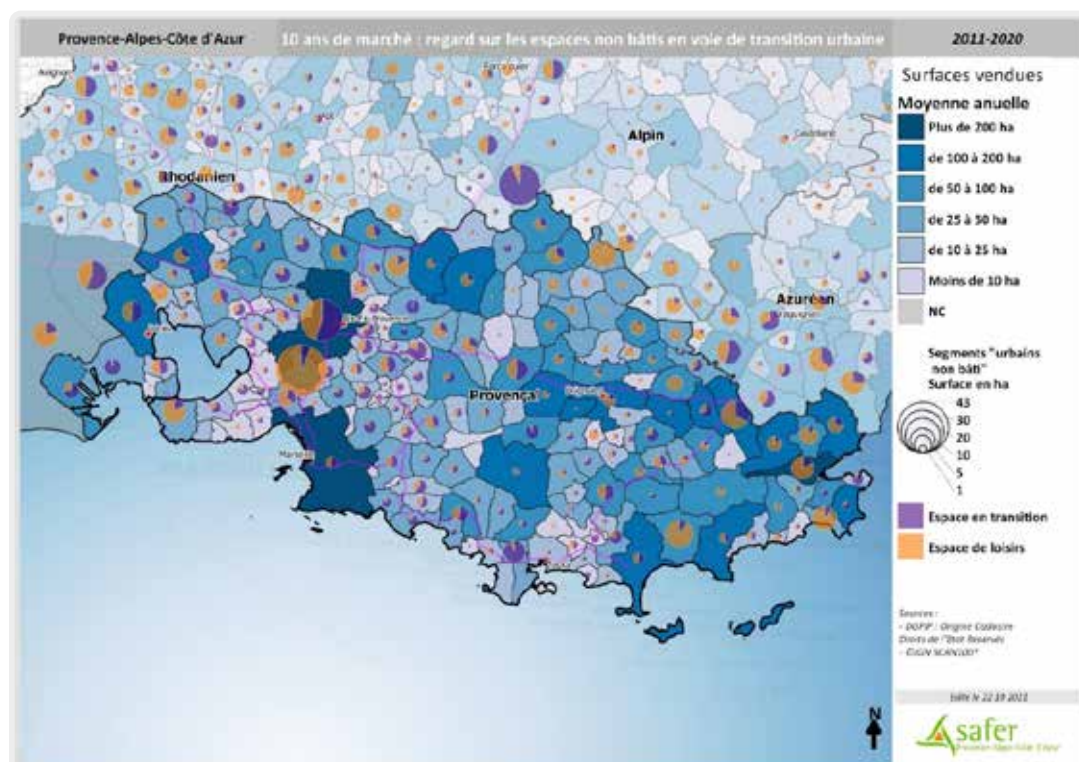
Potentiel du bien vendu



Secteur PROVENCAL

Ces quatre territoires se retrouvent également en décrochage sur les superficies dégagées avec des parts de marché agricole plus faibles, particulièrement pour TPM et la Vallée du Gapeau, où ça plafonne à 60% environ. On peut donc penser que ce sont eux, à travers les éléments de marché, qui présentent les facteurs de tensions les plus marqués. Ici les cartographies de consommation masquée à la commune seront intéressantes à vérifier car la Métropole d'Aix-Marseille, par son ampleur, est difficile à comparer aux autres territoires sans gommer des réalités locales.



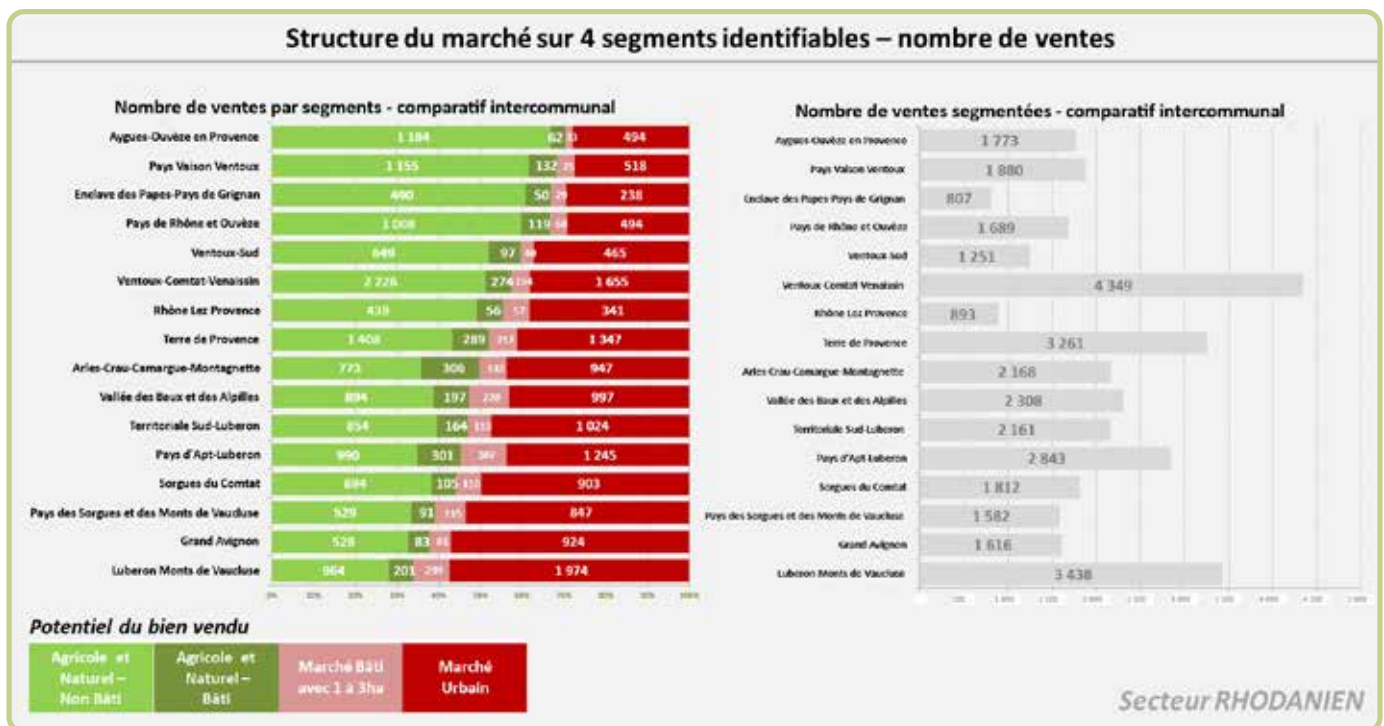


Avec ces cartographies, on perçoit bien la difficulté à différencier un secteur où la consommation masquée, par le nombre de ventes urbaines non bâties, n'est pas élevée. On perçoit là encore le niveau général de tension foncière et seules des poches partielles de quelques territoires semblent y échapper ou « résister ». C'est le cas dans une partie de Provence Verdon à l'est de Rians, dans le cœur des massifs des Maures ou de la Sainte-Baume, mais encore, quelques communes isolées.

Pour tâcher d'y voir plus clair, regardons les surfaces concernées. Là encore, on pourrait presque généraliser le propos. La commune d'Aix-en-Provence est en tête, du fait de son dynamisme, mais aussi de sa superficie et quasiment toutes les communes de la Métropole présentent un potentiel de consommation masquée assez élevée en surface. C'est également dans des valeurs assez similaires et importantes qu'on remarque le Golfe de Saint-Tropez, Cœur de Var et Saint-Maximin.

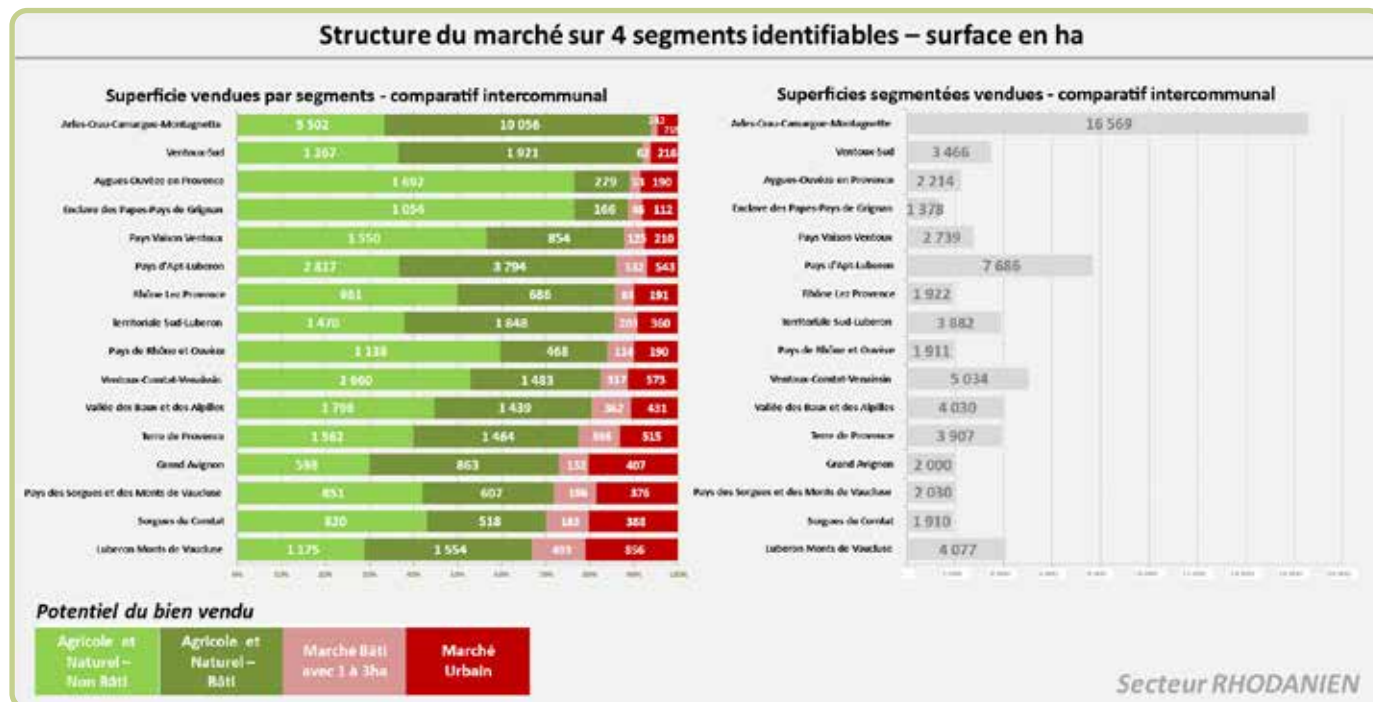


I.3.4. STRUCTURE DE MARCHÉ SUR LE SECTEUR RHODANIEN

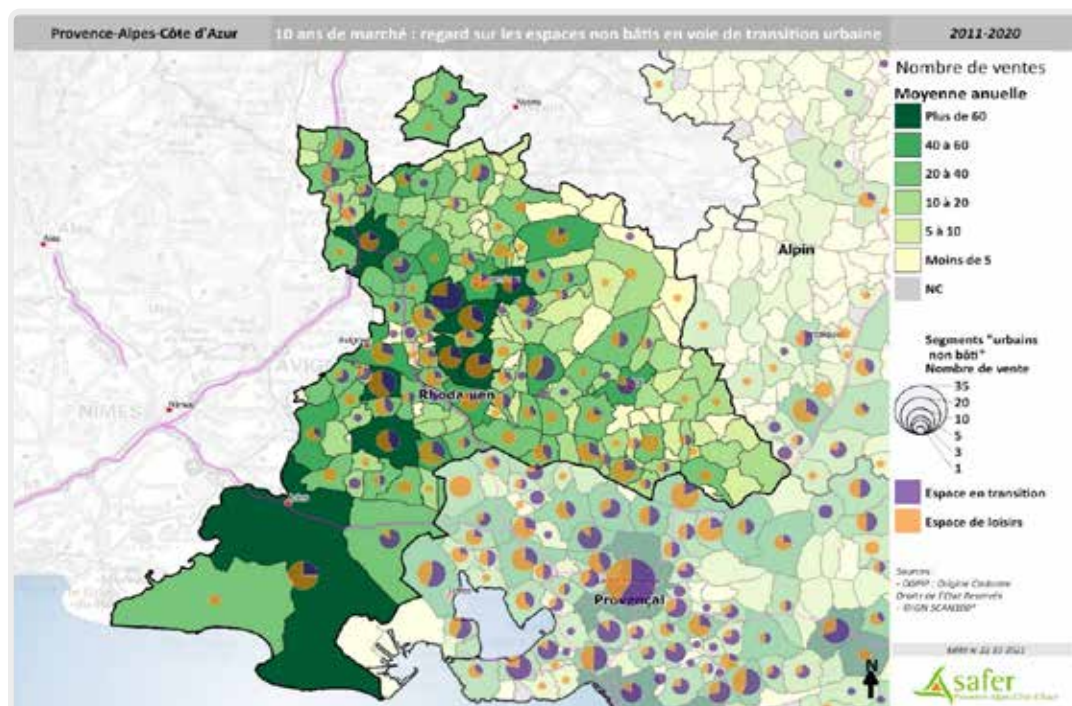


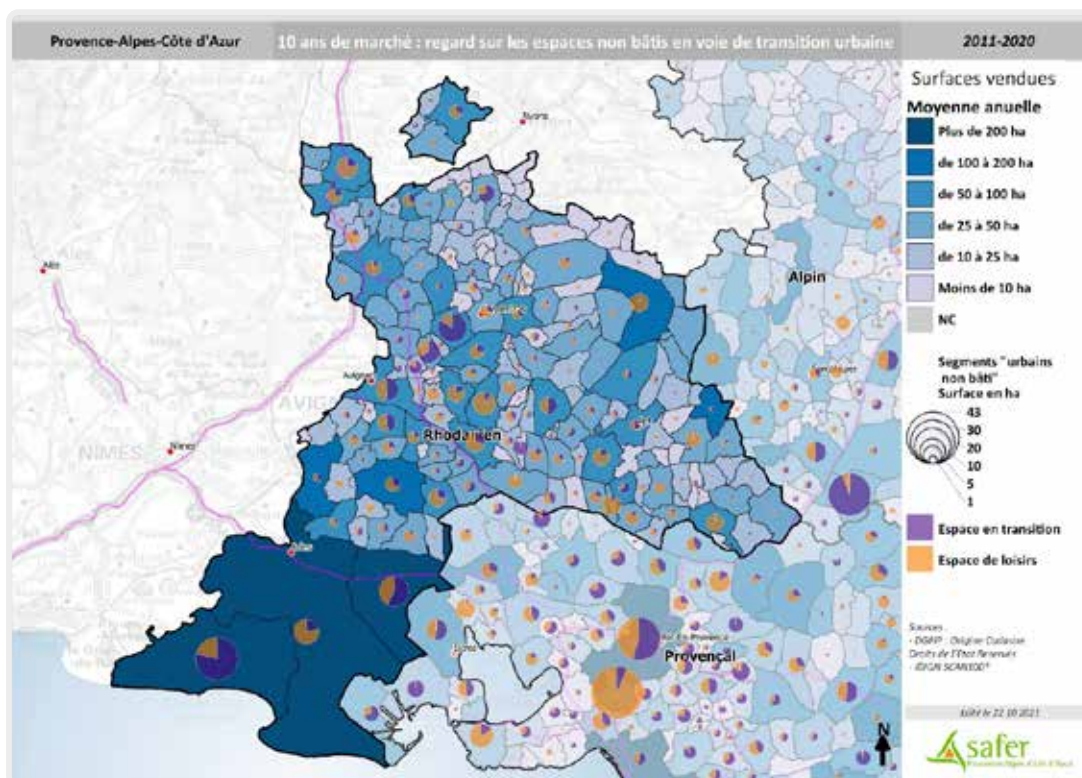
Le secteur Rhodanien du SRADDET est celui qui apparaît en nombre de ventes comme le plus agricole sur la région. Mais c'est aussi l'un des secteurs où les contrastes dans les dynamiques de marché sont les plus forts. Ainsi, les intercommunalités du Nord Vaucluse et du Ventoux présentent un taux de marché agricole relativement élevé entre 60 et 70%.

À l'inverse, ce taux s'inverse pratiquement pour les territoires de la périphérie du Grand Avignon, comme Luberon Monts de Vaucluse, le Pays des Sorgues, les Sorgues du Comtat et également pour les territoires du Luberon. Sur tous ces territoires, les concurrences ou interférences entre urbain et agricole y sont plus marquées.



En observant la structure du marché par les surfaces, on retrouve nos 4 intercommunalités Vauclusiennes de la périphérie Avignonnaise qui présentent un marché urbain avec des emprises importantes de l'ordre de 30 à 35%. Ces territoires à travers le marché foncier présentent donc des facteurs de tensions foncières visibles par les chiffres. Côté bucco-rhodanien, le territoire de Terre de Provence ou des Alpilles connaissent également, sur leur surface, une interpénétration assez forte de l'urbain dans leur marché rural. Le cas d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette est un peu atypique, car cette Communauté d'Agglomération présente le taux de marché agricole et naturel le plus important du secteur, mais, les surfaces vendues y sont tellement importantes qu'au final, le marché urbain assez élevé en valeur absolue est gommé dans la masse (et la taille des communes d'Arles, Saint-Martin, les Saintes-Maries). Connaissant la spécificité de cet immense territoire naturel et agricole, on sait qu'il y a toujours des effets de taille.





Avec ces deux cartographies, on peut tenter de qualifier et surtout de situer les communes où les tensions foncières, par la consommation masquée, sont les plus fortes. En nombre de transactions, on voit se dessiner un triangle Avignon-Carpentras-Gordes où le nombre de ventes non bâties peut être un facteur de tension foncière. Apparaissent également presque toutes les communes longeant l'autoroute A7 d'Avignon à Bollène, alors que le Nord Vaucluse, par l'analyse intercommunale, présente un niveau agricole assez fort. Enfin, les Alpilles, avec Saint-Rémy, et les bords de Durance (Chateaurenard, Cadenet, Lauris) voient aussi un nombre absolu assez conséquent sur ce type de vente.

En surface sur ces ventes, on retrouve à peu près les mêmes territoires avec notre triangle notamment qui se dessinent encore, et les communes de Camargue et de Crau qui ressortent assez fortement.







II. DIAGNOSTIC DES ENJEUX LOCAUX

Les enjeux locaux ne peuvent être identifiés, à notre sens, qu'en croisant l'occupation des sols par bassin, les dynamiques à l'œuvre sur l'urbanisation, le développement des friches, de la forêt et celle du marché foncier.

Il conviendra donc, pour chacun des bassins, de déterminer les sols artificialisés, la SAU et les pâturages collectifs, les sols boisés naturels et autres.

Nous compléterons ces données par les recensements des friches issus de l'étude réalisée pour le compte du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation qui s'intitule (Re) *Développer les Espaces Agricoles en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur* [mai 2020] et de celles des terrains « *agricolables* ». Ces terrains que l'on peut aussi qualifier de gisements boisés à potentiel agricole, correspondent à d'anciennes terres cultivées, aujourd'hui colonisées par la forêt, faute d'exploitation et/ou d'entretien depuis des décennies. Nous avons ainsi procédé pour identifier ces terrains « *agricolables* ».

La méthode la plus fiable aurait probablement consisté à comparer différents millésimes de photos aériennes sur un temps long, 30 ans, 70 ans, pour prendre en compte les espaces cultivés avant le gel historique de 1956. Cette tâche est malheureusement trop ardue et trop chronophage, car elle oblige à jongler avec beaucoup de données et surtout à interpréter ce que l'on voit ou croit voir. Cette méthode est à privilégier sur des espaces plus restreints (commune, ASL...).

À l'échelle régionale, nous proposons une méthode qui permet de mesurer ces terres agricolables en croisant deux bases de données disponibles en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle permet ensuite de décliner les résultats sur tous les échelons administratifs (Région, bassins SRADDET, départements, communes).

Ces deux bases sont :

- l'occupation des Sols Régionale de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur fournie par le CRIGE,
- la base parcellaire qualifiée sur la nature des biens.

Par cette méthode, les terrains agricolables représentent environ 100 000 ha en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Toutes les productions statistiques et cartographiques utilisées dans ce paragraphe 1 sur le diagnostic du contexte et des enjeux sont issues de notre Service Etudes et Prospectives. Il a innové dans :

- la structuration du marché foncier au travers de 4 segments,
- la mesure de l'artificialisation des sols (logement, zone d'activité) mixte,
- l'identification des friches et des terrains agricolables en partenariat avec la CRA et les Chambres Départementales de Provence-Alpes-Côte d'Azur (564 000 ha, urbanisation, eau et aménagement)

Avant d'identifier les enjeux locaux, il convient de poser les termes de l'équation régionale.

La forêt occupait en 1972, 1160 000 ha et la SAU 1150 000 ha. Actuellement, la forêt occupe 1600 000 ha et la SAU 770 000 ha (si l'on agrège les pâturages collectifs) et les surfaces imperméabilisées 314 000 ha. Pour mémoire, les superficies en eau représentent 314 000 ha.

Quels que soient les scénarii, les consommations de foncier en faveur de l'urbanisation seront prélevées majoritairement sur les zones agricoles. Pour l'instant, le rythme de consommation de foncier est de 7500 ha ces dix dernières années. L'objectif du SRADET est de limiter à 4000 ha.

En ce qui concerne les parcs photovoltaïques (selon les objectifs du SRADET), ils pourraient atteindre près de 20 000 ha d'ici 2050.

À l'échelle de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, si l'on divisait par deux le rythme de la consommation en faveur de l'urbanisation, nous serions à 6%.

ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL

Territoire SUD – Provence-Alpes-Côte d'Azur

	1972	2020
SAU Friches	1 460 000 ha	775 000 ha dont 145 000 ha
BOIS Terrains agricolables	1 160 000 ha	1 613 000 ha dont 100 000 ha
SOLS artificialisés	120 000 ha	320 000 ha
EAUX et autres	400 000 ha	432 000 ha

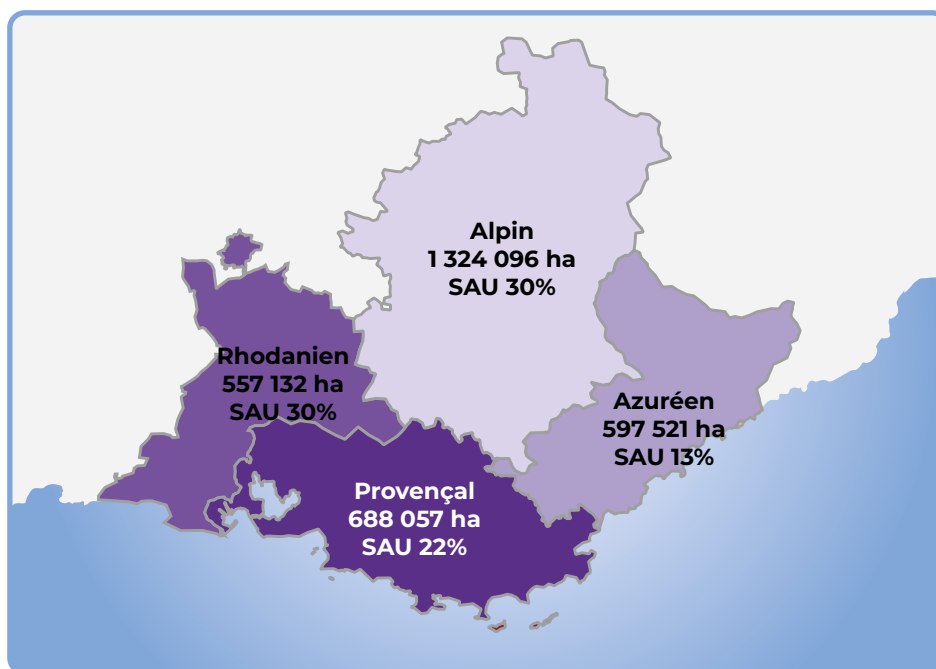
Sources 1972 : *Regards sur l'espace rural Provence-Alpes-Côte d'Azur*
DRAAF Provence-Alpes-Côte d'Azur (1974)

Sources 2020 : *Agreste Memento 2020 Mars 2021 - Ministère de l'Agriculture*

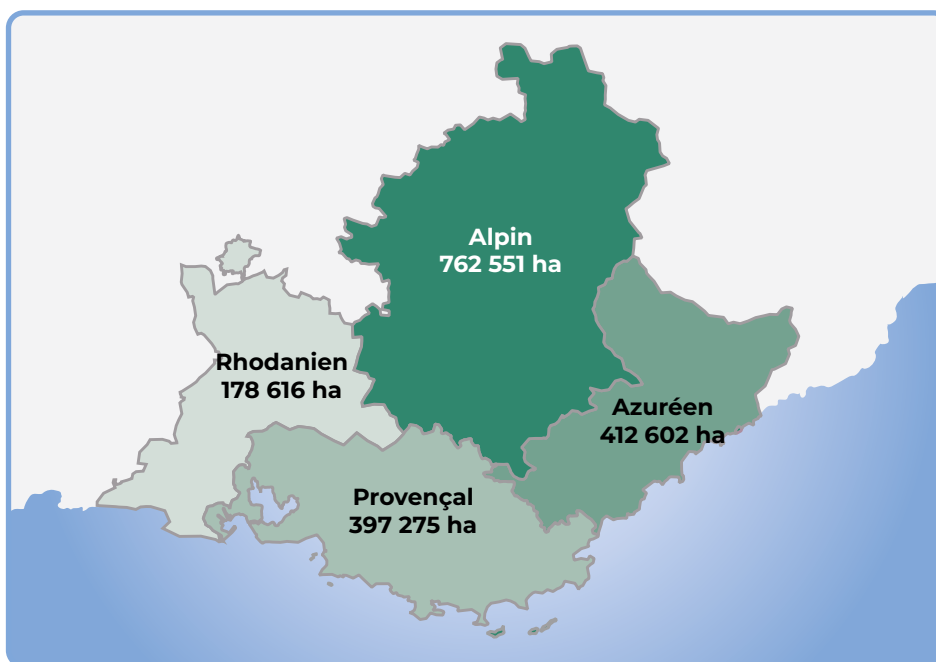
Terrains artificialisés dans les 4 aires SRADET



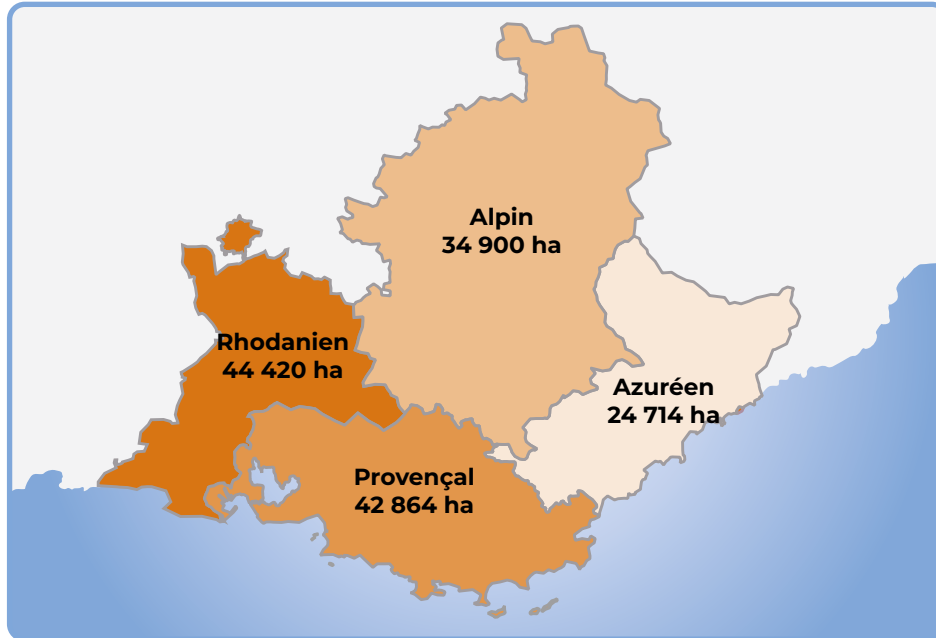
Part de la SAU



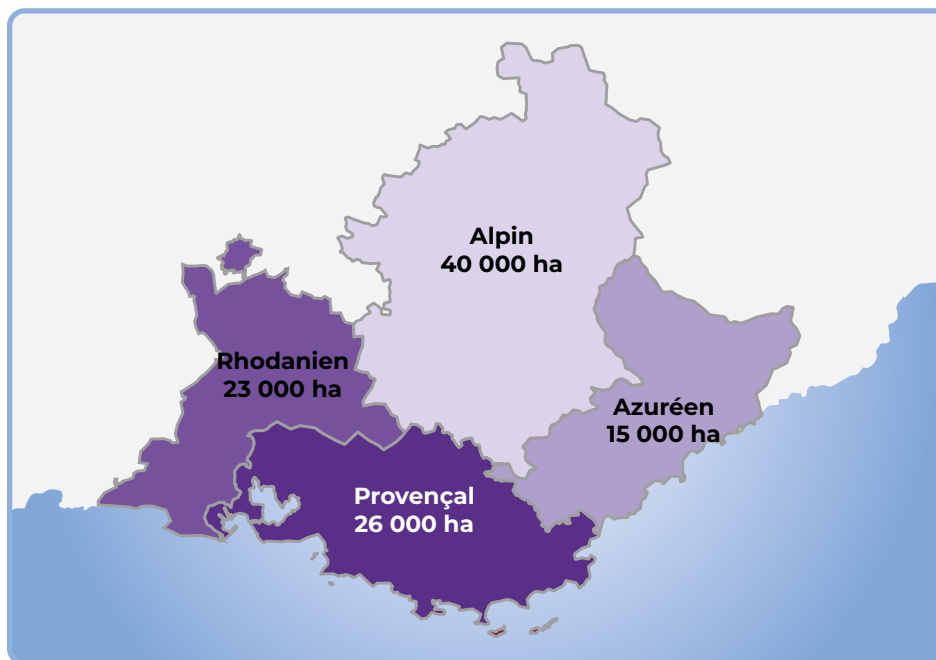
Surface forestière en ha d'après la BD Forêt de l'IGN



**Gisement de friches, calculé en 2020
méthode par « entonnoir »
sur Ocsol 2014 et déclaration PAC**



Terrains « agricolables »





II.1. MÉTHODOLOGIE IDENTIFICATION DES ENJEUX LOCAUX



La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a réalisé, pour s'ouvrir aux préoccupations de la société civile, une consultation citoyenne de mai 2021 à octobre 2021.

Le bilan de la consultation est disponible sur notre site internet ou en format papier. Nous avons rencontré 200 personnes avec des profils très divers et bénéficié de 68 contributions écrites.

Nous avons pris le parti d'identifier 12 territoires de SCOT et donc 2 réunions par département pour que les citoyens présents parlent de leurs préoccupations locales et non pas de grandes digressions comme auraient pu être des consultations départementales dans la ville centre. Ces 12 consultations collent aux bassins du SRADDET pour les départements qui sont à cheval sur 2 bassins.

Nous avons ensuite décidé de soumettre aux membres des comités techniques les conclusions de ces consultations par territoire.

Les comités techniques sont composés d'un Président délégué par le Président Directeur Général de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur, un représentant de la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer), de la Direction Départementale des Finances Publiques, de la Chambre d'Agriculture, de Groupama, de la MSA, de la FDSEA, des JA, de la Confédération Paysanne, de la Coordination Rurale (et éventuellement du MODEF), du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de l'Association des Maires, du CEN et des Chasseurs.

Nous avons organisé 6 comités techniques départementaux dédiés au PPAS entre janvier et mars 2022. Un compte-rendu (cf. annexe 1) a été rédigé pour chacun de ces comités et une trame de débat (cf. annexe 2) a été utilisée pour chaque réunion afin de garantir une cohérence des analyses.



II.2. ESPACE ALPIN

► ZÉRO ARTIFICIALISATION (à relativiser dans le contexte alpin)

Les deux comités techniques des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes, qui constituent l'espace Alpin, ont considéré que le zéro artificialisation nette ne pouvait s'appliquer de façon stricte, compte tenu de la très faible consommation d'espaces destinés à l'urbanisation au cours des deux dernières décennies.

Si l'on compare l'urbanisation de cet espace Alpin avec celle de l'espace Provençal, celle-ci a quasiment été quatre fois plus importante dans l'espace Provençal, 16442 ha contre 4442 ha pour l'espace Alpin. Même si les chiffres de l'espace Alpin sont sous-estimés car ils n'intègrent pas le pôle public de Manosque (lycée international, hôpital, archive, salle des fêtes par exemple), l'écart est considérable.

Cette logique (ne pas pénaliser les communes rurales) ne doit cependant pas s'appliquer aux bassins manosquin, dignois, sisteronais, gapençais et, à un degré moindre, Briançonnais, car ces territoires ont consommé plusieurs centaines d'hectares ces 30 dernières années et pour la plupart en zone irrigable et à fort potentiel agronomique.

► LES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX

Comme le prévoit le SRADDET, il faudra retravailler sur les centralités de ces villes pour en finir avec cet étalement urbain, d'autant que la mise en place de nombreux Projets Alimentaires Territoriaux, (cf. annexe 3, tableau des Projets Alimentaires Territoriaux), génère et va générer de nombreuses candidatures maraîchères et, par conséquent, un besoin d'espace.



Cette nouvelle donne va nous obliger à capter un nouveau public de porteurs de projets qui « échappent » pour l'instant aux Points Accueil Installation, à la SAFER. Ce sera l'objet de la future plateforme collaborative qui sera présente dans les axes stratégiques. Cela va supposer également de nouveaux arbitrages dans nos comités techniques car le Projet Alimentaire Territorial (même si juridiquement il ne l'est pas encore) pourra nous être opposable. N'oublions pas que les SAFER sont les opérateurs fonciers des politiques publiques !

La souveraineté alimentaire est une nouvelle politique publique nationale.

D'ailleurs, la nouvelle dénomination du Ministère de l'Agriculture est Ministère de l'Agriculture et de la souveraineté alimentaire. Des tensions risquent de survenir entre les agriculteurs locaux en monoculture ou élevage avec ces maraîchers.

Les Projets Alimentaires Territoriaux vont aussi induire de nouvelles formes de propriété du foncier : Collectivités, SCIC, Terre de Liens, Collectifs, pour rendre accessible le foncier à de nouveaux profils de porteurs de projets. Cela risque aussi de réactiver le contrôle des structures, le fonctionnement effectif de la CDOA, car prédomine, notamment dans les Alpes-de-Haute-Provence, la transmission d'exploitation vers des structures bien dotées à travers des baux ruraux (qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation d'exploiter).

Dans les Alpes-de-Haute-Provence, la Direction Départementale des Territoires utilise le site de la SAFER pour faire ses publicités d'appels de candidatures, mais cela reste insuffisant pour animer efficacement la Commission Départementale d'Orientation Agricole.

► COHABITATION AGRICULTURE/TOURISME, UN ÉQUILIBRE À TROUVER

Cette mise en œuvre des Projets Alimentaires Territoriaux a aussi fait émerger dans nos consultations citoyennes, la nécessité de recréer des jardins familiaux par exemple pour favoriser l'accès aux plus démunis aux produits frais bon marché. Cette revendication a été particulièrement vive dans les stations de ski où l'urbanisation et/ou l'élevage occupent tout l'espace. Cette urbanisation rend difficile l'entretien des canaux d'irrigation gérés par les Associations Syndicales Autorisées. Cette coexistence entre écotourisme des stations de ski et agriculture va bien au-delà de la simple consommation des espaces par l'urbanisation, elle concerne également l'utilisation de la ressource en eau pour les canons à neige et la fréquentation des estives par les différents randonneurs.



À l'heure de pointer les enjeux sur l'espace Alpin, celui du développement touristique des stations de ski soulève (alors que le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat alerte nos gouvernances sur le caractère inéluctable du réchauffement climatique) de vifs débats. Les jeunes agriculteurs sont particulièrement inquiets de cette situation, une certaine prudence nous semble nécessaire.

► L'IMPOSSIBLE ACCÈS AU BÂTI AGRICOLE

L'accès au foncier est difficile mais celui du bâti est quasiment impossible (pour les jeunes agriculteurs).

Dans les Bouches-du-Rhône, l'historique de la construction en zone agricole a généré des excès et un mitage nuisible au développement des zones agricoles

Ce point fera l'objet d'un axe stratégique mais, sur ce bassin, l'accès au bâti reste délicat de par les références nombreuses et anciennes de sièges d'exploitation qui ont été vendus très chers à des non agriculteurs (et qui ont, de fait, changé de destination). Cette optimisation de la valeur patrimoniale du bâti agricole a eu pour conséquence de durcir, en zone agricole, les positions du législateur sur la constructibilité. Il considère la zone agricole comme non constructible.

Les consultations ont évoqué à plusieurs reprises sur ce bassin, la nécessité de réfléchir à autoriser le stationnement de roulottes ou de tiny house (habitat mobile) pour permettre aux jeunes de loger sur place sans pour autant miter définitivement l'espace et entraîner de fait un changement de destination en cas d'échec. Certaines voix se sont émues de voir les SAFER surveiller les changements de destination arguant du fait que c'était souvent une opportunité de voir l'agriculteur retraité se constituer un petit pécule. Il y a eu consensus pour dire que les problèmes de retraite devaient faire l'objet d'un traitement spécifique. Accepter de telles pratiques revient à priver les jeunes de l'accès au bâti. C'est la même logique qui préside au fait de voir des agriculteurs retraités vendre des terres très chères à des non agriculteurs pour « du loisir ».

La mission des SAFER est de réguler le prix du foncier (changement de destination/prix) pour favoriser son accès aux jeunes agriculteurs.



► LES TENSIONS GÉNÉRÉES PAR LE PHOTOVOLTAÏQUE

Le bassin Alpin (plutôt les Alpes-de-Haute-Provence), a vu se développer les parcs photovoltaïques sur des terres, certes de mauvaise qualité (landes/parcours), mais nous sentons que la pression va s'accroître. Alors qu'il existe environ un peu plus de 1000 ha de parcs photovoltaïques en Provence-Alpes-Côte d'Azur, le SRADDET en prévoit presque 19 000 ha à l'horizon 2050. Nous verrons dans nos axes stratégiques la doctrine que pourrait adopter la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur en la matière.

Un consensus existe entre les membres des Comités Techniques et les consultations citoyennes pour dire qu'il vaudrait mieux privilégier les toitures ou les ombrières de parking, mais d'après les chiffres du SRADDET, l'utilisation de tout le potentiel de toitures et ombrières ne couvrirait que 38% des objectifs de production.

Dans les Hautes-Alpes, la construction de hangars avec panneaux photovoltaïques a dépassé la consommation de terres par l'urbanisation. Pour l'instant, malgré l'existence du guichet unique (Alpes-de-Haute-Provence), il n'y a pas de véritable planification aménagements de parcs ou de schémas des carrières par exemple. C'est plus l'opportunité foncière et la logique économique de la Commission de Régulation de l'Energie qui est préalable à la présentation en guichet unique.

► L'AGRIVOLTAÏSME

Les membres des comités techniques sont très prudents sur le développement des ombrières sur l'arboriculture ou les vignes. Ils préféreraient que des expériences soient menées sur de petites surfaces. Les craintes sur l'impact paysager des ombrières sont largement partagées (agriculteurs, collectivités, défenseurs de l'environnement).

► LA QUESTION FORESTIÈRE

Avec 40 % des forêts de la Région, ce bassin se distingue des autres par une présence de la filière bois.

Les consultations citoyennes et les membres des comités techniques ont regretté l'absence de la SAFER sur le foncier forestier. Et pourtant, nous menons depuis trois ans, un gros travail avec les communes forestières pour traiter les Biens Sans Maître (avec un certain succès). La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a décidé de se structurer en interne pour mener à bien l'intégralité de la procédure (recherche auprès de la publicité foncière, rédaction des actes administratifs).

Nous avons également mené des opérations d'aménagement foncier forestier sur la commune de La Faurie par exemple, et avons engagé une opération FEADER sur l'ensemble de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur en fin d'année dernière. Les SAFER souffrent d'un déficit d'image sur la question forestière car depuis des années, les forestiers (la propriété forestière) craignent que les SAFER se voient doter d'un droit de préemption en forêt.

Nous verrons dans les axes stratégiques que les SAFER disposent de moyens d'actions règlementaires pour contribuer à la gestion des forêts mais il s'agit plutôt d'un climat de confiance à créer avec les acteurs de la forêt (CRPF et ONF).



Le département des Hautes-Alpes a élaboré un schéma d'accès aux massifs forestiers pour en assurer une meilleure gestion, mais il faudra consentir un gros effort collectif pour dynamiser cette filière car les installations de chauffages collectives et individuelles au bois se développent sur ce bassin à un rythme soutenu et il ne faudrait pas, à l'image de la centrale de Gardanne, qu'il y ait nécessité d'importer des bois de l'étranger pour faire face à la demande.



II.3. ESPACE AZURÉEN

► UNE SAU À 13 %, PROCHE DU SEUIL CRITIQUE

Le bassin azuréen a la particularité de ne pas disposer d'infrastructures hydrauliques collectives de grande ampleur

Dans ce bassin, l'agriculture est prise en étau entre la frange littorale hyper urbanisée et les espaces naturels de l'arrière-pays. Avec 13% de SAU, ce qui est la plus faible SAU départementale (avec celle du Var) de France (hors Ile-de-France), celle-ci est partagée entre une agriculture à haute valeur ajoutée dans sa frange littorale (maraîchage, horticulture, plante à parfum) et celle de l'arrière-pays plus extensive mais tout aussi importante pour la vitalité de ces territoires. Cet espace est certainement celui où le zéro artificialisation nette prend tout son sens. Même l'engagement du SRADDET de diviser par deux l'urbanisation de ces dix dernières années n'est

pas acceptable car l'urbanisation, notamment par la construction de logements, a été intensive dès le début des années 70 (cf. tableau évolution du logement sur le secteur azuréen).

Si l'on ajoute à cela l'extension de la ville de Nice dans la plaine du Var et les occupations anarchiques dans cette même plaine, ces espaces agricoles d'une grande richesse agronomique doivent être sanctuarisés au même titre que ceux de la vallée de la Siagne.

On sent cette volonté de préservation par la Métropole, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, le Pays de Grasse, mais aussi bien la consultation des membres du comité technique que celle des citoyens ont manifesté une certaine crainte face aux différents projets d'aménagements de la Métropole par exemple.

La SAFER est très active en matière de régulation des prix, de préemptions partielles et de préemptions simples pour éviter le changement de destination mais avec une certaine prise de risque financier (références de prix élevées, changement de destination avérée et prix du bâti élevé).

Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale nous accompagnent dans cette politique de régulation mais le meilleur signal serait de sanctuariser ces zones en leur donnant les moyens de se développer (aménagement foncier, viabilisation, organisation économique...).

► DES ESPACES À RECONQUÉRIR : LES FRICHES ET LES TERRAINS AGRICOLABLES

Le besoin de reconquête des friches est vital dans un espace agricole aussi contraint mais aussi celui des terrains que nous avons qualifié « *d'agricolables* ». Sur le bassin Azuréen, on en dénombre quasiment 20 000 ha, mais on se heurte aux procédures de défrichement. Cela fera également partie d'un axe stratégique.



La SAFER a développé, dans le cadre des programmes FEADER, des opérations de reconquête des friches (Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis...) mais cela est extrêmement chronophage.

Nous avons adressé plusieurs centaines de courriers à des propriétaires de friches avec un taux de réponse de l'ordre de 15 %, ce qui est considérable, mais une fois contactés, les propriétaires trouvent que le foncier agricole n'est pas assez cher ou que le montant du fermage n'est pas assez élevé. Encore que sur ce point, il faut souligner que la profession a fait évoluer avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, les montants des fermages qui peuvent atteindre 5000 €/ha sur la petite région agricole littorale, 2500 €/ha sur les coteaux et 1000 €/ha dans l'arrière-pays.

► **RELOCALISATION DE L'AGRICULTURE, SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE :
LES PAT, PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX**

La Métropole a envoyé un gros signal en votant un budget de 18 millions d'euros en 2020 pour acquérir du foncier en vue d'installer des maraîchers en circuits courts (bio). Cette implication forte des collectivités va nous obliger à reconsidérer nos arbitrages et surtout à élargir la recherche de porteurs de projets, notamment à travers la plateforme collaborative (axe stratégique).

Il faudra accepter que la collectivité acquière du foncier pour le mettre à disposition de porteurs de projets hors cadre familial et pas forcément locaux.

Jusqu'à présent, nous étions quelque peu réticents à l'acquisition de foncier par les collectivités lorsqu'il y avait des agriculteurs locaux candidats. Aujourd'hui, la politique publique de la Métropole de souveraineté alimentaire nous oblige à reconsidérer la donne. Il faudra privilégier les installations en maraîchage, circuit court, à l'agrandissement d'exploitations qui destinent leur production à la grande distribution. Dans l'arrière-pays, les projets d'installation peuvent être plus diversifiés car ils s'inscrivent aussi dans le développement local.

La notion de rentabilité pose question car elle est subjective. Elle peut, en effet, intégrer des paramètres non quantifiables, comme la qualité de vie, notamment dans l'arrière-pays.



La notion de propriété de la terre aux paysans n'a jamais fait partie des critères d'attribution des SAFER, selon le Code Rural et de la Pêche Maritime, mais culturellement et idéologiquement, dans le SUD, le Faire Valoir Direct est largement dominant. La pandémie et cette volonté des collectivités de relocaliser l'agriculture pour préserver une certaine souveraineté alimentaire a fait « sauter ce verrou ».

Si la SAFER n'est pas capable de changer de paradigme, les Projets Alimentaires Territoriaux nous deviendront opposables et indubitablement, les collectivités solliciteront l'obtention d'un droit de préemption (comme elles l'ont fait pour les captages) prioritaire sur celui de la SAFER. Quand on voit le développement des Projets Alimentaires territoriaux sur ce bassin, on peut légitimement s'inquiéter du risque de non évolution de notre part.



Les Projets Alimentaires Territoriaux soulèvent la question des régies communales. Mouans-Sartoux avait donné l'exemple, il y a une dizaine d'années, mais cet engagement de la commune avait été dicté par l'absence de porteurs de projets locaux susceptibles de fournir des produits maraîchers bio pour les cantines scolaires. Globalement, toutes tendances syndicales confondues, les régies communales ne sont pas bien perçues car elles viennent concurrencer (de façon déloyale) les agriculteurs locaux (quand ils existent). Nous préférons très largement la fourniture des cantines par des agriculteurs locaux ou l'acquisition de terres par les collectivités qui

mettent à bail à de jeunes porteurs de projets. La multiplication des candidatures de projets maraîchers bio hors cadre familial risque aussi de favoriser des formes d'acquisitions alternatives comme avec Terre de Liens, la SCIC Terre Adonis ou des Collectifs (dans l'arrière-pays).

Les capacités de stockage de la SAFER ont aussi été évoquées dans les différentes consultations. Actuellement, le stock dans les Alpes-Maritimes avoisine 9 millions d'euros, notamment suite à deux préemptions partielles de 3 millions d'euros. La SAFER s'est donc donné les moyens de stocker du foncier dans les Alpes-Maritimes pour favoriser l'installation, la consolidation ou la préservation durable du foncier.

► PHOTOVOLTAÏQUE

Curieusement, les positions sont moins tranchées dans les Alpes-Maritimes que dans les autres bassins au regard des objectifs du SRADDET qui prévoit la création de 19000 ha de parcs photovoltaïques à l'échelle régionale. Mais au regard de la SAU de ce bassin, cela ne paraît vraiment pas pertinent d'installer des parcs voltaïques dans des espaces agricoles ou naturels. La réflexion doit vraiment se faire à l'échelle du SRADDET.

► LA PROBLÉMATIQUE DE LA RESSOURCE EN EAU

Le bassin Azuréen a la particularité de ne pas disposer d'infrastructures hydrauliques collectives de grande ampleur, telles que le Canal de Provence, ou d'Association Syndicales Autorisées de taille significative. Malgré tout, plusieurs canaux issus de rivières ou de fleuves azuréens garantissent ou garantissaient, ainsi que la présence de nappes d'accompagnement, l'irrigation de plaines agricoles.

La mise en place tardive de la loi sur l'eau, le réchauffement climatique imposent une nouvelle réflexion sur la mobilisation de la ressource en eau en faveur de l'irrigation. La Chambre d'Agriculture, dans le cadre d'un projet FEADER, a confié à un bureau d'études le recensement des besoins d'irrigation. À l'issue de ce travail, il conviendra d'analyser comment mobiliser de nouvelles ressources (retenues collinaires) et comment optimiser le partage de l'eau (eau potable / eau d'irrigation).





II.4. ESPACE PROVENÇAL

► UN ESPACE SOUS HAUTE TENSION, QU'IL CONVIENT DE PRÉSERVER POUR SON POTENTIEL AGRONOMIQUE ET SES INFRASTRUCTURES HYDRAULIQUES

C'est celui qui a connu la plus forte artificialisation au cours de ces 20 dernières années (+ 16442 ha) mais aussi très certainement ces 30 dernières années. Sur ce secteur, se sont développées la zone de Plan de Campagne, d'Aix-les-Milles, de Rousset, de Pertuis, de Saint-Maximin, de Brignoles, de Toulon-Provence-Méditerranée et les zones du pourtour de l'Etang de Berre.

Lorsqu'on sait que dans le Var, la SAU ne représente que 12 % et sensiblement le même pourcentage dans l'Est des Bouches-du-Rhône, cela impose une vigilance accrue sur le respect du zéro artificialisation nette et un engagement plus strict que les seuls 50% de la consommation d'espaces liée à l'urbanisation ces dix dernières années du SRADDET.

Pour mieux résister et pour rendre possible les Projets Alimentaires Territoriaux, il conviendrait que l'Est de ce bassin (Est Varois) bénéficie de l'extension des réseaux de la Société du Canal de Provence. Les collectivités ont consenti de gros efforts ces vingt dernières années pour préserver les zones agricoles, en partenariat avec la SAFER et la Chambre.

De nombreuses Zones Agricoles Protégées ont été créées, le SCOT de la Provence Verte a été un des premiers de France à affirmer une protection stricte des zones agricoles avec une réflexion préalable à la création des Compensations Collectives Agricoles. Ce dispositif n'a pas pu être finalisé suite aux dernières élections municipales qui ont vu de nouvelles équipes arriver aux commandes.

Nous avons tenté de mettre en place des Aménagements Fonciers Agricoles, Forestiers et Environnementaux dans un certain nombre de plaines à Grimaud, dans la Basse Vallée de l'Argens, à Tavernes, mais la frilosité du Conseil Départemental du Var qui dispose de la compétence, n'a pas permis de finaliser ces opérations qui, pour la plupart, étaient vitales pour redynamiser des espaces agricoles à forts potentiels agronomiques, tel que la Basse Vallée de l'Argens.

► DES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX STRATÉGIQUES DANS LES PLUS IMPORTANTS BASSINS DE POPULATION

Ce territoire a connu, suite à la pandémie et aux élections municipales, une explosion des Projets Alimentaires Territoriaux y compris dans des secteurs où domine très largement la monoculture de la vigne. Nous avons immédiatement constaté une forte augmentation des candidats disposant de projets en maraîchage bio. Nous avons immédiatement dressé le constat de notre difficulté à capter ces nouveaux porteurs de projets et surtout de nos capacités (Chambre/SAFER) à analyser la rentabilité de ces projets. Nous avons conventionné avec la Chambre du Var pour mettre en place un réseau de référents sur un certain nombre de cultures ou de formes d'agriculture (permaculture, agroforesterie) (cf. annexe 4). Cette problématique de capter les nouveaux porteurs de projets est rencontrée également dans les Bouches-du-Rhône.

C'est cette difficulté qui nous a conduit à proposer à notre Conseil d'Administration du 22 février dernier de réfléchir à la mise en place d'une plateforme collaborative (cf. Axes stratégiques).

*La politique publique
visant à prôner la
souveraineté alimentaire
risque de s'imposer à nous*

Dans un premier temps, ces projets en circuits courts bio ont été plébiscités (surtout pendant la pandémie) par le grand public et les citoyens au détriment de l'agriculture conventionnelle. Il ne faut pas tomber dans cette opposition caricaturale... d'un côté, comme de l'autre. Il y a de la place pour tout le monde. Cela va simplement nous obliger à revenir aux fondamentaux, c'est-à-dire que dans nos comités techniques nous devons analyser les projets d'exploitation et non pas le profil des acquéreurs, car les apporteurs de capitaux vont se multiplier pour favoriser l'installation de ces jeunes maraîchers hors cadre familial, à l'image des

collectivités, de la SCIC, de collectifs ou de candidats avec portage SAFER/Région ou SAFER/Crédit Agricole. Y compris en secteur AOP, en cas d'existence d'un Projet Alimentaire Territorial, il faudra bien analyser les projets de consolidation de viticulteurs et les projets d'installation en maraîchage et ne plus aller systématiquement vers les premières.

La politique publique qui vise à prôner la souveraineté alimentaire risque de s'imposer à nous.

Dans le bassin provençal, la création de régies communales n'est pas bien perçue par les différentes structures qui composent les comités techniques. La notion de salariés agricoles « *fonctionnaires* » semble incompatible avec les contraintes du métier d'agriculteur (météo et cycle du vivant). La mise à bail par les collectivités est largement privilégiée.

Dans le Var, la relance de la filière maraîchage à travers les Projets Alimentaires Territoriaux pose la question de l'ouverture de la SICA du Marché aux fleurs aux produits maraîchers. Cet outil devrait être mieux valorisé de par sa proximité avec Toulon-Provence-Méditerranée.



► RENDRE PLUS FACILE L'ACCÈS À L'INFORMATION DU FONCIER DISPONIBLE

Dans ce bassin, les consultations citoyennes et des comités techniques ont mis l'accent sur la difficulté d'accéder aux publicités du foncier disponible. Les publicités dans les journaux sont inexploitable : on ne visualise pas la spatialisation du terrain, ni ces caractéristiques. Il faudrait un système comme pour les notifications (Agrifoncier) avec des photos du terrain en plus. Cette proposition sera développée dans les axes stratégiques.

La même question a émergé des consultations citoyennes et des membres des comités techniques qui s'étonnaient de l'importance de notre stock et de l'absence de possibilité de visualisation de ce stock par des candidats potentiels. La plateforme aura pour objectif d'agglomérer toutes les offres de foncier et toutes les demandes.

► LA RECONQUÊTE DES FRICHES ET DES TERRAINS AGRICOLABLES, UN VÉRITABLE ENJEU

Le manque de foncier agricole disponible sur ce bassin nous a incité, en étroite collaboration avec les Chambres des Bouches-du-Rhône et du Var, à tenter de reconquérir les friches car il existe un véritable potentiel. Nous devons reconquérir une trentaine d'hectares de friches par an sur ce bassin mais cela suppose des crédits d'animation car la finalisation d'un dossier est extrêmement chronophage.

Des actions de Mise en Valeur des Terres Incultes telles que prévues à l'article L. 121 du Code Rural et de la Pêche Maritime, pourraient être initiées par les Chambres, les Départements, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale mais ce sont des procédures longues, fastidieuses et... coercitives. De plus, en ce qui concerne le Conseil Départemental du Var, la compétence « *Aménagement Foncier* » semble complètement ignorée.

Avec plus de 20000 ha de terrains « *agricolables* », ce bassin mériterait une action concertée avec les forestiers, les défenseurs de l'environnement, les pompiers, les Directions Départementales des Territoires et de la Mer, pour identifier les parties qui pourraient être remises en valeur par l'agriculture en adéquation avec les plans de massif. Nous reviendrons dans les axes stratégiques, sur la nécessaire évolution législative pour alléger les régimes des autorisations de défrichement dans des espaces qui ont été cultivés.

► L'ACCÈS DES JEUNES AU BÂTI ET SON IMPOSSIBLE RÉGULATION DES PRIX

Les membres de comités techniques ne comprennent pas pourquoi la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui est très interventionniste sur la régulation des prix du foncier, ne l'est pas sur celui du bâti agricole. Nous avons dû expliquer à maintes reprises lors de ces consultations que les références de prix de bâtis agricoles qui avaient changé de destination étaient trop nombreuses.

Nous avons déjà soulevé cette question du changement de destination qui induisait une explosion des prix lors du précédent PPAS, mais s'attaquer à ce projet suppose un véritable courage politique. Juridiquement, il existe un arsenal de textes dans le Code de l'Urbanisme pour soumettre à autorisation le changement de destination. Cela sera examiné dans les axes stratégiques.

Dans les Bouches-du-Rhône, l'historique de la construction en zone agricole mérite un rappel car cela a généré des excès et un mitage nuisible au développement des zones agricoles. Dans les années 70, la création des Plans d'Occupation des Sols a suscité une vive émotion des organisations professionnelles agricoles qui se voyaient contraintes de justifier de la nécessité des besoins de l'exploitation pour obtenir un



permis de construire, alors qu'auparavant, les constructions pour ascendants et descendants s'obtenaient très facilement. Le Préfet de l'époque (M. Laporte) a alors proposé, pour apaiser les tensions, l'élaboration d'une charte de construction en zone agricole. Celle-ci permettait aux ascendants et descendants de construire à proximité du siège d'exploitation. Cette tolérance inscrite dans les règlements des Plans d'Occupation des Sols a perduré jusqu'à la fin des années 90.

Certains maires des Alpilles ont contesté la légalité de cette charte qui induisait de multiples constructions qui pouvaient très vite être vendues à des personnes extérieures à la famille à des prix exorbitants. Cet historique a renforcé la méfiance de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer qui animait cette commission d'examen des permis de construire en zone agricole. C'est l'Association des Maires qui a pris le relais au début des années 2000.

Lors des consultations citoyennes, des propositions d'habitats légers ou mobiles de type roulottes, mobil homes, Tiny Houses ont été faites à plusieurs reprises pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs. En fait, il s'agirait d'un espace test bâti qui éviterait de miter définitivement l'espace agricole en cas d'échec du projet (et cela aurait le mérite aussi de ne pas grever le budget installation du jeune ou moins jeune).

Cette proposition, qui au départ paraissait « *saugrenue* », a été plutôt bien accueillie par certains membres de comités techniques. Nous y reviendrons dans les axes stratégiques.

► UN CONSENSUS SUR LE NON DÉVELOPPEMENT DES PARCS PHOTOVOLTAÏQUES

Il y a unanimité entre les membres des comités et les consultations citoyennes pour condamner les parcs photovoltaïques au sol dans les zones agricoles.

La Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône a même intenté une action en justice pour annuler la création d'un parc photovoltaïque au droit de la propriété de Calissanne. Le tribunal Administratif a débouté l'opérateur et cette décision a été confirmée en appel. Il semblerait que le projet ait été déposé sous une autre forme et qu'il ait de fortes chances d'aboutir. Cela pose la question du positionnement de l'Etat entre production d'électricité par les énergies renouvelables et protection des zones agricoles. Cela fera l'objet d'un axe stratégique.



En ce qui concerne la construction de serres, de bâtiments agricoles abritant du photovoltaïque (hangars), il y a aussi unanimité pour que les bâtiments soient dimensionnés au regard des besoins de l'exploitation. Sous les serres, le principe d'un suivi par les Chambres d'Agriculture pour vérifier la réalité de l'exploitation, est fortement recommandé.

► GRANDE PRUDENCE SUR L'AGRIVOLTAÏSME

Les demandes de dérogation au cahier des charges SAFER pour mettre en place des ombrières sur des vignes commencent à se manifester. Au-delà des opérations SAFER, il y a unanimité pour rester très mesurés sur cette question en limitant les opérations à un caractère expérimental sur 1 hectare.

Par contre, dans les Bouches-du-Rhône comme dans le Var, les ombrières sur les vignes AOP sont fermement condamnées. Derrière ces AOP, il y a un terroir et des paysages.

► LA TRANSITION AGROÉCOLOGIQUE ?

Dans cet espace Provençal, l'agriculture cohabite avec les massifs forestiers, le maillage des haies ou des ripisylves des rivières structurant les paysages.

Il y a certainement un travail à mener pour qualifier les pratiques ancestrales en pratiques agroécologiques. En outre, sur ce bassin, les rétrocessions en faveur du bio doivent avoisiner les 40 %.



II.5. ESPACE RHODANIEN

Cet espace est celui qui dispose de la plus grande SAU en pourcentage de l'occupation des sols, puisque celle-ci dépasse les 30 %. Elle est riche d'une grande diversité de productions : céréales, riz, foin de Crau, maraîchage, arboriculture, viticulture, élevage, mais aussi d'un fabuleux patrimoine naturel avec quatre parcs (Camargue, Alpilles, Lubéron, Ventoux).

Malgré ce potentiel économique agricole puissant, cet espace a vu, sur ces deux dernières décennies, 9 000 ha s'artificialiser. Celle-ci s'est principalement concentrée sur le Pôle Multimodale de Saint-Martin-de-Crau, l'agglomération d'Avignon et de Cavaillon.

L'apparente disponibilité d'espaces a sans doute favorisé une forme d'étalement urbain (en ce compris les zones d'activités). Il conviendra, sur ces espaces, d'être respectueux des orientations du SRADDET de diminution par deux de la consommation d'espaces de ces dix dernières années.

Un travail de reconquête des friches urbaines devra être également mené.

► UNE DYNAMIQUE AGRICOLE TRÈS PUISSANTE

La présence forte de l'agriculture dans ce bassin ne génère pas les mêmes tensions que sur le bassin Provençal par exemple où les préemptions en révision de prix pour changement de destination sont très nombreuses. Nous avons le plus souvent à gérer les nombreuses concurrences sur le parcellaire.

Par contre, depuis la pandémie et l'engagement des collectivités dans les Projets Alimentaires Territoriaux, nous voyons émerger de nouveaux profils de candidatures orientées vers le maraîchage (plutôt bio).

Ce nouveau public échappe à la SAFER et au Point Accueil Installation, ce qui conduit ces personnes à la présentation de candidatures non travaillées alors que certains projets pourraient répondre aux besoins exprimés par les collectivités.

► DES FORMES D'ACCÈS AU FONCIER QUI ÉVOLUENT

Les consultations des membres des comités techniques et les consultations citoyennes ont fait remonter cette nécessité de rendre l'accès aux offres de foncier et donc aux porteurs de projets plus simple, plus clair, plus documenté. C'est dans cet esprit que nous avons lancé l'idée d'une plateforme collaborative qui sera examinée dans nos axes stratégiques.

Ce secteur a généré sur le précédent PPAS de nombreuses demandes de portage ou d'intervention d'apporteurs de capitaux publics et privés.

Cette nouvelle tendance a suscité de nombreux débats dans les comités techniques où il y a toujours tendance à oublier que les SAFER ont été créées pour arbitrer des projets d'exploitation et non la nature des propriétaires.

C'est ce genre d'incompréhension qu'ont pu générer les candidatures de Terre de Liens suite à la vente par le Conseil Départemental de Vaucluse du Domaine de la Durette... et également sur Avignon suite à une préemption exercée sur une propriété idéalement placée pour favoriser du maraîchage en circuit court. Derrière la candidature de Terre de Liens persiste toujours une forme de blocage idéologique quant au fait que les preneurs de Terre de Liens n'acquiert pas *in fine* la propriété.

Le Sud Est est certes une région de Faire-Valoir Direct, mais le marché foncier a évolué d'une telle manière (augmentation du prix) et développé des candidatures hors cadre familial, que la notion du paysan propriétaire de la terre est de moins en moins possible.



Le développement des Projets Alimentaires Territoriaux et l'implication des collectivités dans l'achat de foncier ne vont faire qu'accélérer ce processus.

Terre de Liens, par la non aliénation de foncier à terme, bloque tout phénomène de spéculation. Finalement, Terre de Liens a été attributaire avec deux projets d'installation en espace test agroforestier sur l'ancienne propriété du Conseil Départemental de Vaucluse et sur l'autre propriété, le projet d'exploitation était porté par une SCOP, composée de cinq agriculteurs maraîchers. Terre de Liens a également été retenu sur Saint-Martin-de-Crau avec un projet maraîcher en agriculture bio.

Sur ce bassin, nous sommes intervenus à de nombreuses reprises avec la Coopération Agricole Sud, pour faire en sorte de maintenir, voire d'étendre le périmètre d'apport des coopératives viticoles.

Nous avons utilisé tous les dispositifs de portage :

- Région / Coop / SAFER
- Coopératives apporteurs de capitaux et location à un jeune puis rachat par le jeune.
- Convention Crédit Agricole Alpes Provence/SAFER avec portage pendant 5 ans de la SAFER financé par le Crédit Agricole Alpes Provence et rachat par le jeune.
- SCIC Terre Adonis avec location par bail à un jeune avec rachat par le jeune sur une durée de 7 à 15 ans.

Ont participé à ce financement à travers la SCIC : la cave coopérative de Roaix Séguret, le jeune porteur de projet (10%), la Région, le Crédit Agricole Alpes Provence, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur.

On sent un véritable engouement pour ce type de portage dans ce bassin Rhodanien, notamment en partenariat avec les coopératives, qui voient dans ce système un différé de paiement de l'acquisition du foncier et un investissement immédiat du jeune dans le capital végétal ou le matériel d'exploitation et, bien entendu, un engagement à rester adhérent de la coopérative pendant toute la durée du cahier des charges (10 ans).

*Les jeunes agriculteurs
ne peuvent plus accéder
aux bâtis existants*

► UN ACCÈS TRÈS DIFFICILE AU BÂTI D'EXPLOITATION

Dans ce secteur connu pour ces sites touristiques emblématiques : Camargue, Alpilles, Luberon, Avignon, Orange, Ventoux, les mas ont fait l'objet d'un rachat à des prix très élevés par des non agriculteurs fortunés au titre de résidences secondaires.

Aujourd'hui, le constat est sans appel, les jeunes agriculteurs ne peuvent plus accéder aux bâtis existants et l'obtention de permis de construire, compte tenu de cet historique et du durcissement du Code de l'Urbanisme, est très difficile.

Nous examinerons cette question dans les axes stratégiques, mais juridiquement, le Code de l'Urbanisme soumet le changement de destination à autorisation. Encore faut-il que le Permis de Construire initial porte sur un siège d'exploitation et non sur une habitation...

► UNE RÉELLE VOLONTÉ DE PROCÉDER À DES AMÉNAGEMENTS FONCIERS, MAIS NOUS DEVONS ÊTRE COLLECTIVEMENT PLUS AMBITIEUX

Les deux départements des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse sont actifs sur la compétence d'aménagement foncier et sur l'aide à la reconquête des friches. Citons, à titre d'exemple, le PAEN de Velaux, l'AFAFE de Pertuis, les aménagements liés au passage du TGV et les échanges multilatéraux Piolenc, Uchaux, les échanges multilatéraux dans l'AOP Châteauneuf du Pape.

Lors du futur PPAS, il conviendrait de coordonner reconquête de friches et aménagements fonciers. Cela passera inévitablement par un stockage de foncier préalable par la SAFER. La constitution d'un stock en amont est indispensable pour optimiser une restructuration foncière ou des échanges multilatéraux. Nous disposons actuellement d'un stock de 10 millions d'euros sur ce secteur. Au-delà du stock opérationnel, issu notamment des préemptions partielles, nous disposons d'un stock conséquent sur des appellations prestigieuses pour réaliser des échanges multilatéraux.

► LA DIVERSIFICATION DES PRODUCTIONS / PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX

Avec cinq Projets Alimentaires Territoriaux – Pays d'Arles, Parc naturel régional du Luberon, Parc naturel régional du Mont Ventoux, Grand-Avignon et Conseil Départemental de Vaucluse –, ce bassin Rhodanien va devoir reconstituer de véritables filières maraîchères de proximité. Celles-ci ont laissé place aux grandes cultures, à l'arboriculture, à la viticulture... et aux friches.

Ce bassin était le jardin de la France dans les années 70-80. Il reste des entités bien structurées, tournées vers la grande distribution mais les petits exploitants maraîchers ont très nettement régressé, même si on sent un très net regain d'intérêt depuis deux ans.



Comme dans le bassin Provençal, les arbitrages qui étaient rendus dans les secteurs de monoculture pour l'installation ou la consolidation devront intégrer cette dimension des Projets Alimentaires Territoriaux.



► **UNE VISION HÉTÉROGÈNE DANS LE DÉVELOPPEMENT
DES PARCS PHOTOVOLTAÏQUES ET DE L'AGRIVOLTAÏSME**

La partie vaclusienne du bassin Rhodanien est plus ouverte que les autres bassins concernant le photovoltaïque et l'agrivoltaïsme même si les parcs au sol sont également condamnés.

L'approche est différente sur les serres photovoltaïques. Pour l'instant, les premières expériences de cultures sous serres photovoltaïques semblent prometteuses mais aucune publication documentée n'existe sur le sujet. La question de la taille de ces serres ou de ces hangars photovoltaïques se pose : répondent-ils aux besoins des exploitations ou aux exigences de rentabilité de l'opérateur photovoltaïque ? Il convient de rappeler que, seuls sont autorisés dans les zones Agricoles des Plans Locaux d'Urbanisme, les bâtiments strictement nécessaires aux besoins de l'exploitation.

Des expériences ont également été menées dans le Vaucluse sur la mise en place d'ombrières sur des vignes ; l'objectif étant de faire pivoter l'ombrière en fonction du positionnement du soleil. Les deux premières années, les résultats étaient plutôt probants. Par contre, la troisième année, cela semblait moins pertinent. Les résultats de ces expériences n'ont fait l'objet que de restitutions orales mais pas de publications écrites.

Lors de nos consultations dans les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, une unanimité s'est dégagée pour limiter ces implantations agrivoltaïques sur des cultures pérennes à des parcelles expérimentales de tailles modestes (environ 1 ha).



► **UN BASSIN MARQUÉ PAR UNE CONTRIBUTION FORTE DE L'AGRICULTURE À LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT**

Ce bassin Rhodanien se caractérise par la richesse du patrimoine naturel. Cela génère des partenariats avec le Conservatoire du Littoral en Camargue, le Conservatoire des Espaces Naturels en Crau, le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance en bord de Durance, le Syndicat des Sorgues...

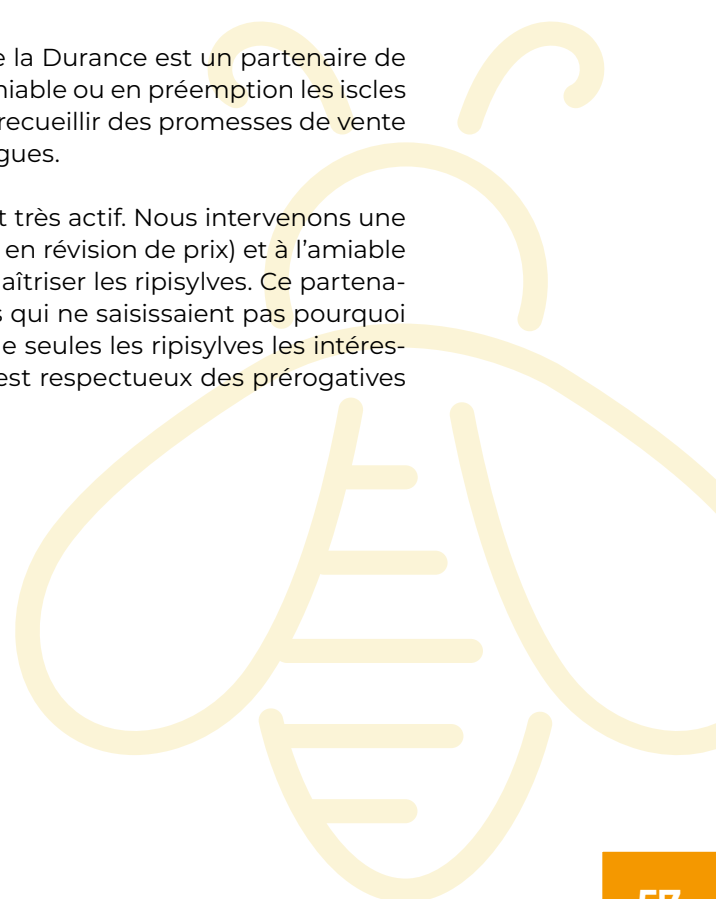
Les organisations professionnelles agricoles ont du mal à accepter notre collaboration avec le Conservatoire du Littoral en Camargue. Elles n'acceptent pas que le Département, le Conservatoire et les communes détiennent un droit de préemption prioritaire dans le delta sur la SAFER. Forts de ce constat, nous avons pensé qu'il valait mieux échanger en amont des opérations pour trouver le meilleur compromis entre préservation de l'environnement et projet agricole adapté, avec le Conservatoire du Littoral.

La SAFER pourrait travailler en ignorant complètement le Conservatoire mais *in fine*, nous serions contraints de le notifier et de prendre le risque d'être préemptés. Nous aurions alors perdu du temps, de l'argent et plus grave, frustré un agriculteur qui se serait projeté dans une acquisition.

Avec le Conservatoire des Espaces Naturels en Crau, les relations sont historiques et apaisées. La cogestion de la réserve naturelle de Crau par la Chambre et le CEN (avec dès le départ la SAFER comme opérateur foncier) favorise des échanges fréquents (avec une présence assidue du CEN au comité technique départemental des Bouches-du-Rhône).

Le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance est un partenaire de longue date. Nous intervenons pour acquérir à l'amiable ou en préemption les iscles ou berges de Durance. Nous pouvons également recueillir des promesses de vente pour le compte du syndicat pour qu'il érige des digues.

Notre partenariat avec le Syndicat des Sorgues est très actif. Nous intervenons une vingtaine de fois par an en préemption simple (ou en révision de prix) et à l'amiable pour éviter la cabanisation en bord de Sorgues, maîtriser les ripisylves. Ce partenariat commence à être compris par les agriculteurs qui ne saisissaient pas pourquoi le syndicat voulait maîtriser des parcelles alors que seules les ripisylves les intéressaient. La pédagogie a fait son œuvre et chacun est respectueux des prérogatives des uns et des autres.







III. ANALYSE AFOM

Atouts, Faiblesses,
Opportunités, Menaces



Mener cette analyse tous les 7 ans est particulièrement intéressant car cela montre à quel point les choses évoluent (législation, structuration interne, crise sanitaire...).

Nous allons analyser les atouts, faiblesses, opportunités et menaces qui seront récapitulées dans le tableau AFOM.



III.1. LES ATOUTS

LES HOMMES ET LES FEMMES



Avec 45 conseillers foncier sur 6 départements, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a un taux d'occupation du territoire très important

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a poursuivi et amplifié sa stratégie d'être présente sur tous les territoires. Cela s'est traduit concrètement par la création de cinq postes de conseillers foncier et de trois postes d'assistantes opérationnelles pour accompagner cette activité supplémentaire. Avec 45 conseillers foncier sur six départements, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a un taux d'occupation du territoire très important.

Si l'on ajoute à cela le nombre de conventions que nous avons avec les communes (871), cela témoigne du fait que la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur est un acteur, un opérateur foncier incontournable des territoires.

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a fait le choix de ne pas avoir de conseillers fonciers transversaux sur les collectivités, la forêt, les transmissions de grands domaines. Un conseiller foncier doit être capable, sur son secteur, de travailler du petit parcellaire, d'être vigilant sur la régulation du marché en collaboration avec les correspondants locaux et la commune, de transmettre des grands domaines, de travailler avec les communes et les associations sur les questions environnementales et de développement local. Nous considérons que cette diversité des tâches donne du sens au métier.

Le maintien sur plusieurs années des conseillers foncier sur leur territoire garantit une connaissance fine des territoires. Celle-ci nous permet d'anticiper et d'optimiser nos rétrocessions.



*Le stock est le cœur
des métiers des SAFER*

NOTRE CAPACITÉ DE STOCKAGE

L'évolution de nos fonds propres et de nos marges opérationnelles nous ont permis de doubler nos capacités de stockage sur la durée du précédent PPAS.

Le stock est le cœur de métier des SAFER. Il nous donne du temps, celui de privilégier des projets d'installation qui ne sont pas aboutis plutôt que d'aller à court terme à l'agrandissement. Le stock a pris une autre dimension pour finaliser des préemptions partielles en acquérant l'intégralité des propriétés vendues.

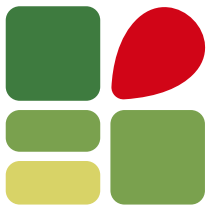
Lors du dernier Conseil d'Administration du 26 avril 2022, nous avons décidé d'augmenter notre capacité à 40 000 K€.

LES CONVENTIONS DE PORTAGE

Malgré notre volonté de réguler les prix du foncier et cet attachement culturel en Provence-Alpes-Côte d'Azur de s'installer en Faire-Valoir Direct, les coûts d'acquisition du foncier pour un jeune hors cadre familial peuvent être rédhibitoires.

C'est pour pallier cette difficulté que :

- nous avons sollicité la Région pour nous financer des frais de portage de foncier pendant 5 ans pour un jeune qui s'installe (enveloppe annuelle environ 50 000 €),
- nous avons conventionné avec les deux Caisses de Crédit Agricole pour porter du foncier sur 5 ans à destination d'un jeune qui s'installe ou se consolide,



- nous avons créé la SCIC Terre Adonis avec la Coopération Agricole Sud et la Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle permet de collecter des fonds publics et privés pour acquérir des terrains et éventuellement des sièges d'exploitation qui seront loués par bail de 25 ans mais qui pourront être rachetés dans un délai de 7 à 15 ans par le jeune agriculteur.

Terre Adonis

La SCIC a permis de nouer de nombreux partenariats avec des structures avec qui nous n'avions que peu de contact : coopératives viticoles, arboricoles, oléicoles, Dior, Chanel, Charles et Alice, Société du Canal de Provence, Caisse d'Epargne, Banque Populaire.

OUVERTURE VERS LA SOCIÉTÉ CIVILE : LES CONSULTATIONS CITOYENNES

On ne peut être opérateur des politiques publiques et des territoires sans connaître les aspirations des citoyens.

Cela a fait l'objet de 12 réunions sur des territoires de SCOT qui ont rassemblé 200 personnes et qui ont permis de recueillir 68 contributions écrites.

Un bilan de ces consultations a été présenté aux membres des comités techniques dans le cadre de leur consultation.

CAPACITÉ D'INNOVATION ET CRÉATIVITÉ DE LA SAFER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a été à l'origine de plusieurs innovations qui ont été reprises par la suite par la FN SAFER ou certaines SAFER :

- Convention de couverture du prix révisé par le Conseil Régional en cas de fixation judiciaire,
- Vigifoncier, les géomarchés, Open Friche Map, Agrifoncier, SCIC, haies, consultations citoyennes et... plus récemment la plateforme collaborative

Nous consacrons annuellement (fonctionnement et investissement) environ 250 000 € à la Recherche et Développement et aux études.

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES (RSE) À LA SAFER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Appelée à renouveler son PPAS pour la période 2022-2028, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur en a profité pour inclure son programme d'activités dans une démarche plus globale en décidant volontairement de définir sa stratégie RSE. Ce principe a été validé lors de l'Assemblée Générale du 10 juillet 2020. Il s'agit de mesurer et prendre en compte notre impact sociétal, l'impact que nous avons aujourd'hui et celui que nous voulons avoir demain.

À la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur, on a la RSE dans notre ADN, de par nos missions de service public, on a toujours cherché quels services on pouvait rendre à la société, dans la régulation du marché foncier, la mise en œuvre des politiques publiques et la protection de l'environnement.

Au travers de notre stratégie RSE, il s'agit de mettre en évidence le rôle de la SAFER dans les enjeux sociétaux.

À l'heure de la loi Pacte, où toutes les entreprises se revendiquent comme des entreprises à mission, il nous semble important de rappeler que les SAFER sont par essence des entreprises à missions, puisqu'elles ont été créées pour remplir certaines missions d'intérêt général, sous la forme de SA (droit privé).

OBJECTIFS

En externe

S'adapter aux attentes sociétales et valoriser notre utilité sociale.

En interne

Construire une vision commune, donner du sens, permettre de développer la prise de conscience de certains enjeux sociétaux (souveraineté alimentaire, réchauffement climatique), développer la créativité, la responsabilité et l'engagement des collaborateurs.

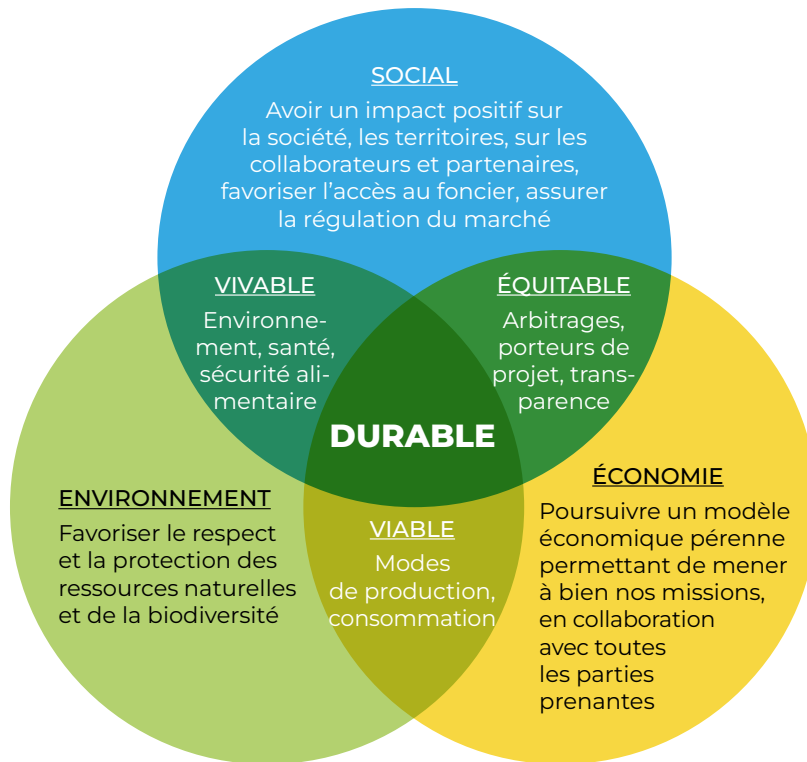
OUTILS

En externe

Consultation citoyenne permettant la prise en compte des enjeux sociétaux, des rendez-vous réguliers avec la société civile ou une communication adaptée (le Bilan d'Activité Annuel pourra servir de support à cette communication)

En interne

- **Salariés** : réalisation de consultations internes avec déclinaison des 3 piliers **Economique, Environnemental, Social** : recueillir les propositions de tous les collaborateurs, réaliser un diagnostic et élaborer un plan d'action.
- **Élus** : formation des membres des Comités Techniques Départementaux, du Conseil d'Administration.



► **PILIER ÉCONOMIQUE (cœur de métier)** : poursuivre un modèle économique pérenne permettant de mener à bien nos missions en collaboration avec toutes les parties prenantes.

Il consiste à interroger sur l'efficacité de nos propres actions : installation de nouveaux agriculteurs, transmission d'exploitations, régulation, restructuration parcellaire, gestion temporaire du foncier, transparence du marché foncier, arbitrage, observation foncière, portage et stockage du foncier.



► **PILIER ENVIRONNEMENTAL** : favoriser le respect et la protection des ressources naturelles et de la biodiversité.

En externe : il permet de questionner sur l'efficacité de nos opérations environnementales, notre apport à la protection de l'environnement à travers le respect du cahier des charges, l'agriculture biologique, les ORE, les friches.

En interne : ce volet amène à s'interroger sur l'empreinte environnementale de notre activité – gestion de la flotte automobile, déplacements, tri sélectif, impression ou dématérialisation, gestion énergie, recyclage...



► **PILIER SOCIÉTAL** : avoir un impact positif sur la société, les territoires, les collaborateurs, les partenaires, favoriser l'accès au foncier, assurer la régulation du marché.

En externe : faire évaluer par le public et nos partenaires la qualité de l'accès à nos services, de nos interventions, le mode de gouvernance, le traitement équitable entre les candidats, l'efficacité de notre action sur la régulation du marché par rapport au changement de destination, au mitage et au contrôle des structures, le soutien économique aux porteurs de projets (conventions avec le Crédit Agricole, réméré, SCIC), les friches.

En interne : recueillir la perception de nos salariés sur la qualité de vie au travail, le management, la parité Hommes/Femmes, le dialogue social, le sens du travail, la prévention des risques professionnels, l'insertion professionnelle et le handicap, la formation, la solidarité (qu'est-ce que cela évoque chez eux), le choix du Directeur Général Délégué, de privilégier le collectif aux primes individuelles.

LA CAPACITÉ DE LOBBYING DES SAFER

La Fédération Nationale des SAFER est dotée d'un service très performant de relation avec les parlementaires. Un groupe « proposition de loi » travaille en étroite relation avec le service juridique du Ministère de l'Agriculture et avec les parlementaires. Nous entendons proposer, dans ce cadre, un assouplissement de l'autorisation de défrichement.



III.2. LES FAIBLESSES

Nous avons des difficultés à capter les porteurs de projets hors cadre familial, surtout depuis la pandémie où certaines personnes ont quitté leur emploi pour retrouver du sens à leur travail et ont souhaité s'inscrire dans les volontés des EPCI et des citoyens de voir se relocaliser l'agriculture.

OPPOSITIONS : APORTEUR DE CAPITAUX / PROPRIÉTÉ DE LA TERRE AUX PAYSANS

Malgré un gros effort de pédagogie des services, les membres de comités se focalisent plus sur le profil de l'acquéreur que sur le projet d'exploitation.

Un apporteur de capitaux tel qu'une collectivité ou Terre de Liens qui installerait un jeune via un bail rural ne sera pas automatiquement retenu s'il existe en face un candidat agriculteur disposant d'1,5/2,5 SR.

Dans la France septentrionale, l'installation via des apporteurs de capitaux est courante. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, culturellement, nous sommes attachés au Faire-Valoir Direct ; ce qui n'est pas toujours compatible avec les dispositions du Code Rural et de la Pêche Maritime régissant les attributions SAFER.

L'IMPOSSIBLE RÉGULATION DE PRIX SUR LE BÂTI

Historiquement, les mas ou bastides de Provence-Alpes-Côte d'Azur ont, dès le début des années 80, été revendus à des non agriculteurs pour y réaliser bien souvent des résidences secondaires.

Les références à des prix incompatibles avec l'économie agricole sont trop nombreuses pour que notre Commissaire du Gouvernement Finances accepte des révisions de prix.

DIFFICULTÉS À ACCEPTER QUE LES SAFER SOIENT OPÉRATEURS DES POLITIQUES PUBLIQUES

Il y a souvent un décalage entre la vision des Organisations Professionnelles Agricoles et celle des politiques publiques qui réglementairement sont opposables aux critères d'attribution SAFER. Ceci se constate sur l'agroécologie, la souveraineté alimentaire, l'acquisition du foncier par les collectivités.

Ce décalage peut être « mortifère » pour les SAFER comme cela a été le cas pour la protection des périmètres de captage ou faute de résultats probants de protection, le législateur a préféré doter les collectivités d'un droit de préemption primant celui des SAFER.

Si les SAFER ne sont pas en capacité de répondre aux attentes des collectivités en leur proposant des projets de jeunes maraîchers en circuit court bio, le risque est fort de voir les collectivités se doter d'un droit de préemption « *Projet Alimentaire Territorial* ». Lorsqu'on voit la couverture régionale des Projets Alimentaires Territoriaux, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, on peut légitimement s'inquiéter.

Cela ne veut pas dire qu'il faille opposer circuit court bio et agriculture conventionnelle, mais dans certains cas où la collectivité aura exprimé un besoin précis, nous devons être vigilants.

L'ABSENCE DE SUIVI DES CAHIERS DES CHARGES

Le cahier des charges est un contrat très puissant qui lie la SAFER à l'attributaire. Nos Commissaires du Gouvernement, notamment notre Commissaire du Gouvernement Finances nous l'a aussi rappelé, suite à la dernière circulaire de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales.

Le suivi du cahier des charges sera un des nouveaux axes stratégiques du PPAS.



III.3. LES OPPORTUNITÉS

LOI SEMPASTOUS

Même si le Sénat a profondément minimisé le rôle des SAFER dans la mise en œuvre et le contrôle des mesures de compensation, la transparence imposée notamment aux cessions partielles et l'analyse préalable par la SAFER à l'avis fourni par les Directions Départementales des Territoires (et de la Mer) imposent une implication sans réserve des SAFER dans la mise en œuvre de cette loi.

Notre technicité devrait nous permettre d'accompagner bon nombre de compensations.

PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX

Les Projets Alimentaires Territoriaux vont imposer aux collectivités une protection effective des zones agricoles. La souveraineté alimentaire est une demande sociale qu'elles ne pourront sous-estimer. Les budgets d'acquisition foncières par les collectivités pour installer des jeunes sont réels.

OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES

Les Obligations Réelles Environnementales couplées à notre cahier des charges environnemental de 30 ans peuvent sécuriser et renforcer nos interventions en faveur de l'environnement.

LES ENGAGEMENTS DU SRADDET

Le SRADDET s'est fixé comme objectif de diviser par deux la consommation des terres agricoles. Elle est actuellement de 750 ha en moyenne par an. Cela devrait lever une certaine pression sur la zone agricole.

Les Projets Alimentaires Territoriaux vont enfin imposer aux collectivités une protection effective des zones agricoles.

III.4. LES MENACES

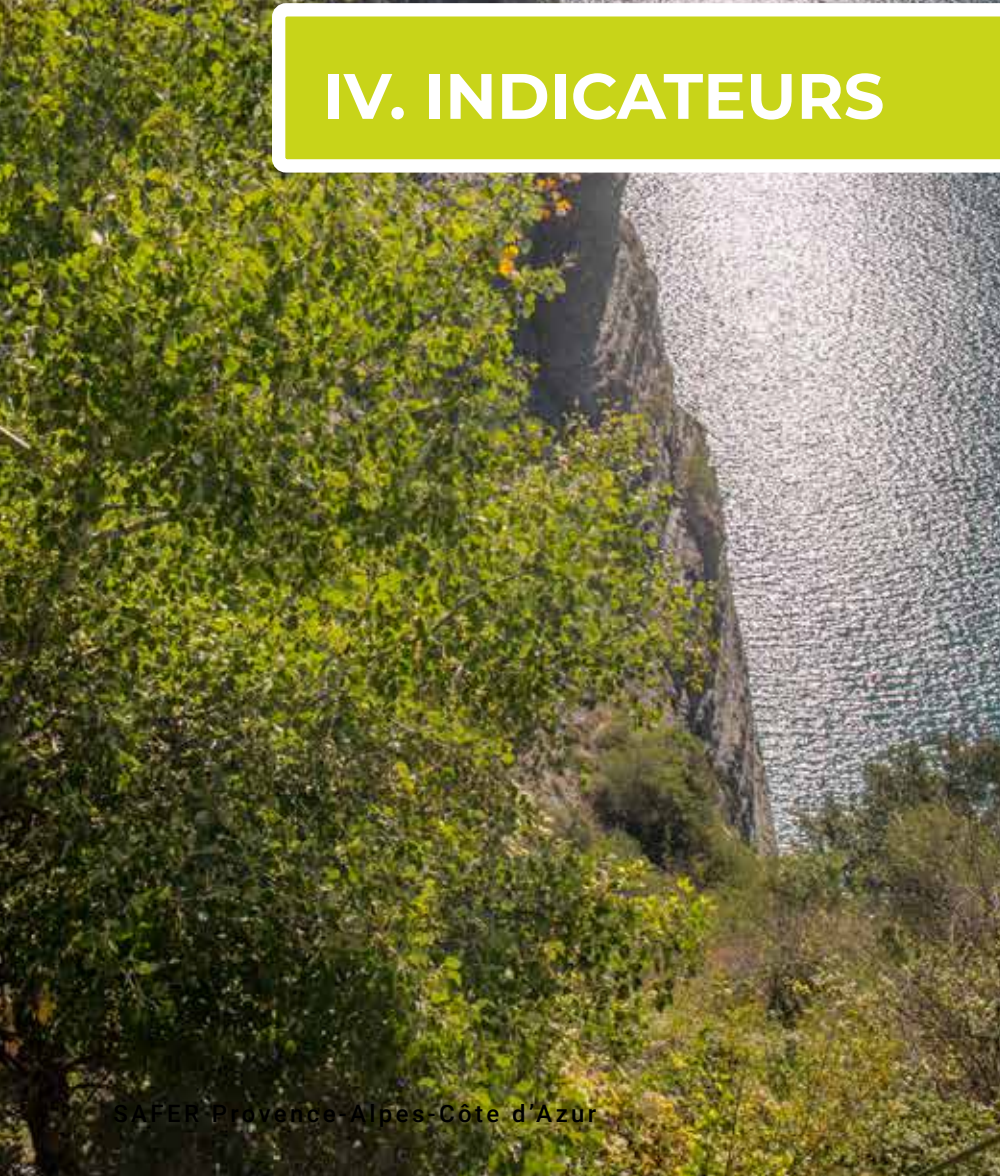
- La remise en question du modèle économique des SAFER suite à la baisse des recettes fiscales des collectivités.
- La mise en œuvre effective de la loi Sempastous.

III.5. TABLEAU AFOM

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Présence accrue sur l'ensemble du territoire : 2015 : 75 salariés / 35 Conseillers Fonciers 2021 : 92 salariés / 45 Conseillers Fonciers • Connaissance fine des territoires • Partenariats nombreux EPCI, Conservatoire du Littoral, CEN, Syndicats de rivières, Agence de l'eau • Grande capacité de stockage : 17 M€ en 2015 30 M€ en 2021 40 M€ futur PPAS • Création de la SCIC Terre Adonis • Accroissement des possibilités d'intervention : LAAAF préemptions partielles • Capacité de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur à faire du lobbying pour faire évoluer le texte relatif aux autorisations de défrichement 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficultés à capter les porteurs de projets • Difficultés à faire vivre la nouvelle gouvernance • Présence très faible des collectivités au Conseil d'Administration • Difficultés à s'ouvrir aux nouvelles formes d'agriculture : agroforesterie, permaculture • Difficultés à s'ouvrir aux apporteurs de capitaux publics et alternatifs : Terre de Liens, Collectifs • Partenariat inexistant avec le CRPF
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de la loi Sempastous • Développement de la plateforme collaborative • Très grande capacité à innover en matière d'observation foncière • S'appuyer sur toutes les capacités de portage et de financement : Région, Crédit Agricole, Terre de Liens, Collectivités, SCIC Terre Adonis • Image renvoyée par la consultation citoyenne : « plus de SAFER, plus de régulation » • Ingénierie dans la reconquête des friches • Mise en œuvre de la RSE • Limitation dans le SRADDET de l'artificialisation des sols de moitié, 750 ha par an à 375 ha 	<ul style="list-style-type: none"> • Développement des transmissions sociétaires et limites de la loi Sempastous • Multiplicité du droit de préemption dans les espaces agricoles : PAEN, EN, captages, trait de côte, Conservatoire du Littoral • Accès très difficile du bâti pour les agriculteurs, lié à l'explosion des prix (changement de destination) • Politique foncière des collectivités très offensive et tension sur l'arbitrage des projets et du profil des apporteurs de capitaux

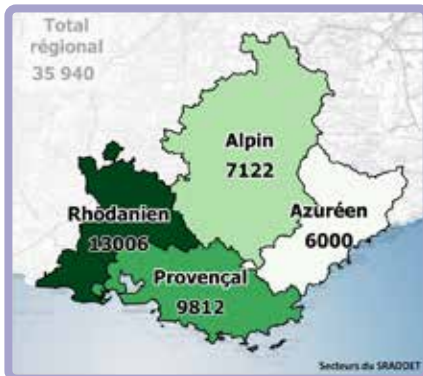


IV. INDICATEURS

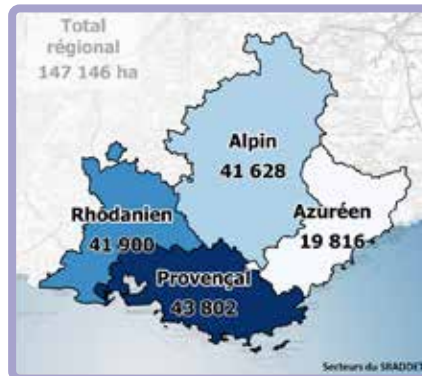


LE MARCHÉ FONCIER 2015-2022

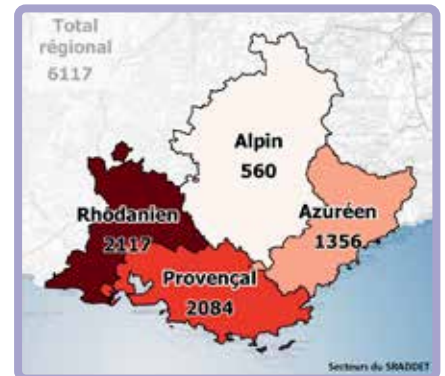
Marché des Espaces Agricoles et Naturels
Nombre de ventes entre 2015 et 2021



Marché des Espaces Agricoles et Naturels
Surface en ha, entre 2015 et 2021



Marché des Espaces Agricoles et Naturels
Valeur en Millions d'€, entre 2015 et 2021



RÉTROCESSIONS 2015-2022

Nombre de Rétrocessions par la Safer
entre 2015 et 2021



Surface des Rétrocessions par la Safer
entre 2015 et 2021

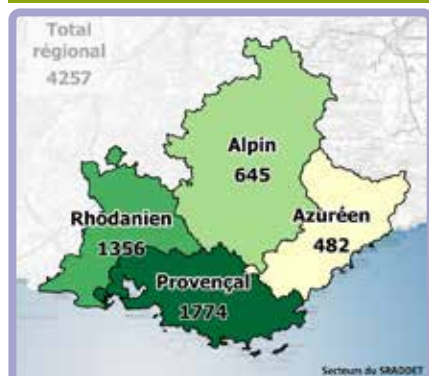


Valeur des Rétrocessions par la Safer
entre 2015 et 2021



PRÉEMPTIONS 2015-2022

Acquisitions par préemptions initiées
Nombre entre 2015 et 2021



Acquisitions par préemptions initiées
Surface en ha, entre 2015 et 2021



Acquisitions par préemptions initiées
Valeur en Millions d'€, entre 2015 et 2021



Nombre de préemptions «simples»
initiées entre 2015 et 2021



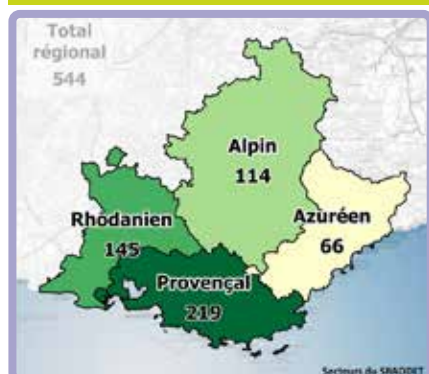
Surface en ha des préemptions «simples»
initiées entre 2015 et 2021



Valeur en Millions d'€ des préemptions
«simples» initiées entre 2015 et 2021



Nombre de préemptions partielles
initiées entre 2015 et 2021



Surface en ha des préemptions partielles
initiées entre 2015 et 2021



Marché foncier de loisirs
Nombre de ventes entre 2015 et 2021



Marché foncier de loisirs
Surface en ha, entre 2015 et 2021



Marché foncier de loisirs
Valeur en Millions d'€, entre 2015 et 2021



Indicateurs

Marché des Espaces en transition
Nombre de ventes entre 2015 et 2021



Marché des Espaces en transition
Surface en ha, entre 2015 et 2021



Marché des Espaces en transition
Valeur en Millions d'€, entre 2015 et 2021



Préemptions en révision de Prix initiées
Nombre entre 2015 et 2021



Préemptions en révision de Prix initiées
Surface en ha, entre 2015 et 2021



INSTALLATIONS

PPAS 2015-2021	Objectifs
Nombre de rétrocessions en faveur d'une 1ère installation	/
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	/
dont nombre en hors cadre familial	/
dont nombre certifiées en agriculture biologique	/
Surfaces rétrocedées en faveur des 1ères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place)	40%
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place)	42%

Nombre de rétrocessions en faveur d'une 1ère installation 2015	73
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	9
dont nombre en hors cadre familial	62
dont nombre certifiées en agriculture biologique	20
Surfaces rétrocedées en faveur des 1ères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place) 2015	33,90%
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2015	41,23%

Nombre de rétrocessions en faveur d'une 1ère installation 2016	104
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	9
dont nombre en hors cadre familial	91
dont nombre certifiées en agriculture biologique	25
Surfaces rétrocedées en faveur des 1ères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place) 2016	23,69%
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2016	29,38%

Nombre de rétrocessions en faveur d'une 1ère installation 2017	98
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	8
dont nombre en hors cadre familial	86
dont nombre certifiées en agriculture biologique	19
Surfaces rétrocedées en faveur des 1ères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place) 2017	44,17%
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2017	47,51%

Nombre de rétrocessions en faveur d'une tère installation 2018	141
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	7
dont nombre en hors cadre familial	120
dont nombre certifiées en agriculture biologique	31
Surfaces rétrocedées en faveur des tères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place) 2018	33,86 %
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2018	39,05 %

Nombre de rétrocessions en faveur d'une tère installation 2019	124
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	8
dont nombre en hors cadre familial	105
dont nombre certifiées en agriculture biologique	32
Surfaces rétrocedées en faveur des tères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place) 2019	34,64 %
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2019	40,09 %

Nombre de rétrocessions en faveur d'une tère installation 2020	133
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	6
dont nombre en hors cadre familial	112
dont nombre certifiées en agriculture biologique	34
Surfaces rétrocedées en faveur des tères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place) 2020	41,54 %
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2020	45,12 %

Nombre de rétrocessions en faveur d'une tère installation 2021	
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	
dont en hors cadre familial	
dont nombre certifiées en agriculture biologique	
Surfaces rétrocedées en faveur des tères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place) 2021	
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2021	

Nombre de rétrocessions en faveur d'une tère installation agrégé 2015-2020	673
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	47
dont nombre en hors cadre familial	576
dont nombre certifiées en agriculture biologique	161

Nombre de rétrocessions en faveur d'une 1ère installation agrégé 2015-2020	673
Surfaces rétrocedées en faveur des 1ères installations / total des surfaces rétrocedées à l'agriculture (hors maintien des fermiers en place) 2015-2020	34,92%
Surfaces rétrocedées en faveur de l'installation / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2015-2020	40,01%

Nombre de rétrocessions en faveur d'une 1ère installation moyenne annuelle 2015-2020	112
dont nombre de bénéficiaires de la DJA	8
dont nombre en hors cadre familial	96
dont nombre certifiées en agriculture biologique	27

AGRANDISSEMENTS

PPAS 2015-2021	Objectifs
Nombre agrandissements	/
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	15%
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	/
Surfaces rétrocedées pour agrandissement / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place)	52%

Nombre agrandissements 2015	450
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	68
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	30
Surfaces rétrocedées pour agrandissement / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2015	44,90%

Nombre agrandissements 2016	426
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	76
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	31
Surfaces rétrocedées pour agrandissement / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2016	56,41%

Nombre agrandissements 2017	457
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	103
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	47
Surfaces rétrocedées pour agrandissement / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2017	43,92%

Nombre agrandissements 2018	442
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	98
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	31



Nombre agrandissements 2018	442
Surfaces rétrocedées pour agrandissement / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2018	50,86 %
Nombre agrandissements 2019	469
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	114
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	46
Surfaces rétrocedées pour agrandissement / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2019	51,25 %
Nombre agrandissements 2020	437
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	121
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	49
Surfaces rétrocedées pour agrandissement / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2020	46,78 %
Nombre agrandissements agrégé 2015-2020	2 681
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	580
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	234
Surfaces rétrocedées pour agrandissement / total des surfaces rétrocedées pour la mission agricole (hors maintien des fermiers en place) 2021	49,21 %
Nombre agrandissements moyenne 2015-2020	447
dont agrandissement sur les 4 premières années d'installation	97
dont agrandissement avec engagement de transmission pour installation	39

AGRICULTURE BIO ET CIRCUITS COURTS

PPAS 2015-2021	Objectifs
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique	30
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place)	4%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts	2%

Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique 2015	116
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2015	24,88%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts 2015	642

Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique 2016	116
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2016	15,12%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts 2016	646

Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique 2017	114
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2017	14,77%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts 2017	680

Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique 2018	168
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2018	18,92%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts 2018	777

Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique 2019	171
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2019	21,80%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts 2019	720

Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique 2020	157
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2020	34,46%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts 2020	692
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique 2021	
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2021	
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts 2021	
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique 2015-2020	842
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2015-2020	21,22%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts 2015-2020	4 157
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur de l'agriculture biologique moyenne 2015-2020	140
Surface rétrocédée en faveur de l'agriculture biologique / surfaces agricoles rétrocédées (hors maintien des fermiers en place) 2015-2020	21,22%
Nombre de projets accompagnés par la SAFER en faveur des circuits courts moyenne 2015-2020	693



ACTIVITÉ GLOBALE AGRICOLE

PPAS 2015-2021	Objectifs
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions)	90%
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions)	90%
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2015	85,70 %
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2015	91,18%
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2016	82,94 %
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2016	86,84%
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2017	86,09 %
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2017	91,61%
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2018	85,51%
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2018	94,37%
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2019	79,93 %
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2019	86,65%
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2020	84,71 %
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2020	95,79%
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2021	
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2021	
Nombre de rétrocessions en matière agricole / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) agrégé 2015-2020	84,04 %
Surfaces rétrocedées en matière agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) agrégé 2015-2020	91,01%

DOMAINE FORESTIER

PPAS 2015-2021	Objectifs
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions)	5,00%
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions)	8,00%
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2015	2,44%
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2015	1,79%
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2016	3,30%
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2016	3,06%
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2017	3,14%
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2017	5,03%
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2018	3,16%
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2018	1,45%
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2019	4,76%
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2019	4,68%
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2020	3,56%
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2020	1,41%
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) 2021	
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2021	
Nombre de rétrocessions en matière forestière / Total du nombre de rétrocessions (toutes missions) agrégé 2015-2020	3,44%
Surfaces rétrocedées en matière forestière / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) agrégé 2015-2021	2,89%

MISSION ENVIRONNEMENTALE

PPAS 2015-2021	Objectifs
Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions)	7,00 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	2,00 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	2,00 %

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2015	0,20 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	0,00 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	11,96 %

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2016	5,90 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	0,00 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	56,53 %

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2017	0,09 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	8,33 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	10,14 %

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2018	0,00 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	0,00 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	0,00 %

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2019	0,59 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	1,97 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	11,67 %

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2020	1,98 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	0,00 %

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2020	1,98 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	82,83 %

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2021	
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	

Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) agrégé 2015-2020	1,60 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la reconquête de l'usage agricole	0,18 %
dont part des rétrocessions environnementale impliquant la maintien de l'usage agricole	42,5 %

L'indicateur ci-dessous a été calculé en supplément au moment du bilan 2020. L'indicateur « Surfaces rétrocedées en matière environnementale à usage agricole / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) » ne compte que les doubles destinations, agricole et environnement. Or la majorité des SAFER codifient les rétrocessions environnementales en destination environnementale simple.

Surfaces rétrocedées avec au moins une destination environnementale / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions)	
2015	1,64 %
2016	10,44 %
2017	0,86 %
2018	1,13 %
2019	5,10 %
2020	2,40 %
2021	
Total 2015-2020	3,77 %

MISSION DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

PPAS 2015-2021	Objectifs
Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux	2,00 %
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions)	2,00 %
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions)	0,80 %
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux	30,00 %

Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux 2015	8,38 %
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2015	6,03 %
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2015	0,13 %
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux 2015	19,40 %

Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux 2016	5,56 %
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2016	6,69 %
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2016	0,67 %
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux 2016	24,73 %

Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux 2017	3,52 %
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2017	2,68 %
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2017	0,44 %
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux 2017	13,91 %

Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux 2018	6,22 %
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2018	4,20 %
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2018	1,11 %
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux 2018	19,53 %

Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux 2019	6,78 %
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2019	5,10 %
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2019	0,34 %
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux 2019	17,07 %
Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux 2020	6,19 %
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2020	8,09 %
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2020	5,97 %
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux 2020	15,53 %
Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux 2021	
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2021	
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) 2021	
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux 2021	
Part en % du chiffre d'affaires de la SAFER dans le domaine du développement durable des territoires ruraux agrégé 2015-2020	5,87 %
Surfaces rétrocedées pour le développement durable des territoires ruraux / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) agrégé 2015-2020	5,44 %
Surfaces réorientées dans l'intérêt général public vers des usages non agricoles / Total des surfaces rétrocedées (toutes missions) agrégé 2015-2020	1,38 %
Nombre de rétrocessions de biens ruraux (hors résidentiel) en zone de revitalisation rurale (ZRR) / Total des rétrocessions de biens ruraux agrégé 2015-2020	18,41 %

VEILLE ET PRISE SUR LE MARCHÉ FONCIER

PPAS 2015-2021	Objectifs
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total	27,00 %
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface	32 %
Nombre de communes sous veille foncière	37 %
	70 %

Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total 2015	25,21%
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface 2015	28,90%
Nombre de communes sous veille foncière	721
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total 2016	30,27%
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface 2016	37,75%
Nombre de communes sous veille foncière	701
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total 2017	23,61%
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface 2017	28,16%
Nombre de communes sous veille foncière	938
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total 2018	24,64%
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface 2018	32,18%
Nombre de communes sous veille foncière	951
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total 2019	17,92%
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface 2019	22,31%
Nombre de communes sous veille foncière	969
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total 2020	19,92%
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface 2020	21,16%
Nombre de communes sous veille foncière	974
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total 2021	
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface 2021	
Nombre de communes sous veille foncière	
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché total agrégé 2015-2020	23,29%
Taux de prise de marché de la SAFER sur le marché préemptable en surface agrégé 2015-2020	28,19%
Nombre de communes sous veille foncière moyenne 2015-2020	876

CONTRÔLE DES OPÉRATIONS

PPAS 2015-2021	Objectifs
Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple	0
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix	0
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption	0
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention	0

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple 2015	0
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix 2015	2
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption 2015	0
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession 2015	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention 2015	0

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple 2016	1
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix 2016	0
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption 2016	0
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession 2016	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention 2016	0

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple 2017	1
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix 2017	3
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption 2017	3
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession 2017	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention 2017	0

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple 2018	2
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix 2018	2
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption 2018	1
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession 2018	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention 2018	0

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple 2019	2
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix 2019	1
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption 2019	1
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession 2019	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention 2019	0

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple 2020	0
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix 2020	0
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption 2020	0
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession 2020	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention 2020	0

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple 2021	
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix 2021	
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption 2021	
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession 2021	
Nombre avis défavorables CDG sur convention 2021	

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple agrégé 2015-2020	6
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix agrégé 2015-2020	8
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption agrégé 2015-2020	5
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession agrégé 2015-2020	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention agrégé 2015-2020	0

Nombre avis défavorables CDG sur préemption simple moyenne 2015-2020	1
Nombre avis défavorables CDG sur préemption avec révision de prix moyenne 2015-2020	1
Nombre avis défavorables CDG sur acquisition hors préemption moyenne 2015-2020	1
Nombre avis défavorables CDG sur rétrocession moyenne 2015-2020	0
Nombre avis défavorables CDG sur convention moyenne 2015-2020	0





V. STRATÉGIE DU PPAS : Orientation et objectifs globaux de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur



MODALITÉS DE DÉTERMINATION DES ORIENTATIONS ET DES OBJECTIFS GLOBAUX

À l'image de nos critères d'attribution et de nos multiples domaines d'intervention, il est difficile, contrairement à une CDOA, de définir des priorités.

Le cadre juridique et réglementaire permet de « rentrer » dans une certaine complexité, dans l'arbitrage des attributions, et de nous adapter aux contextes territoriaux. Il serait réducteur de nous « enfermer » dans un cadre plus contraint.

Les principes de validation des orientations et des objectifs globaux du PPAS relèvent de plusieurs instances car ils peuvent être très opérationnels (forme des publicités), très juridiques (rappel des textes qui nous sont opposables) ou émaner de la Recherche & Développement. Ils sont alors débattus et validés en équipe de direction.

Les enjeux locaux ou recensés, par exemple à l'échelle des bassins du SRADDET, Alpin, Azuréen, Provençal et Rhodanien, sont plutôt débattus et validés dans les comités techniques. Enfin, les grandes orientations stratégiques, telle que la création de la plateforme collaborative, l'augmentation de notre capacité de stockage, le positionnement vis-à-vis des Projets Alimentaires Territoriaux, la doctrine photovoltaïque, la Responsabilité Sociétale des Entreprises, la consultation citoyenne... relèvent exclusivement du Conseil d'Administration.

Nous allons présenter ces orientations en partant de nos différentes missions et des modalités opératoires sur la mission agricole : identification des porteurs de projets, publicités, portage, stockage, attribution, cahier des charges...



V.1. OBSERVATION FONCIÈRE



L'OBSERVATION FONCIÈRE PORTÉE PAR LA SAFER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Observation foncière et transparence des marchés sont deux notions intimement liées dans l'activité des SAFER. Observation foncière et analyse spatiale le sont tout autant.

QU'ENTENDONS-NOUS PAR OBSERVATION FONCIÈRE ET QU'EST-CE QU'UN OBSERVATOIRE FONCIER ?

L'observation est un mot valise à la mode. Il est de bon ton de parler d'observation. Dans un observatoire, on observe certes. Mais Quoi ? Que veut-on montrer, nous SAFER ? Qu'attendent nos partenaires de nos productions ? Et qu'est-ce qui démarque la SAFER, notamment la SAFER Paca des autres acteurs de l'observation. À force d'observer ou de parler d'observation, nous ne sommes pas loin de la « contemplation », proche de la monographie, ce qui peut nous éloigner, nous SAFER, opérateur foncier, de l'action. L'Axe 1 de notre mission, la connaissance des territoires, doit s'envisager dans un mode d'observation dynamique des territoires – avec comme objectif majeur de servir l'action foncière. On ne peut réduire l'observation des marchés à un simple échange d'information. Le transfert de connaissance peut s'envisager de façon brute, c'est ce qui est entrepris dans des dispositifs tels que les Conventions d'Intervention Foncière (CIF), mais il sert en premier lieu une stratégie d'intervention au fil de l'eau sur les opportunités offertes par le marché foncier rural.

Dans ce domaine de l'observation foncière, le transfert de connaissance et d'expertise doit permettre de poser des bases factuelles, décodées et accessibles pour saisir et partager à plusieurs (acteurs politiques, opérateurs...) les enjeux derrière lesquels se cache la masse des opérations enregistrées par la SAFER.

Dès lors il convient de lier le fruit de l'observation à des études territoriales ou des référentiels fonciers accessibles, afin de servir les politiques publiques. De la sorte, on peut bâtir des stratégies foncières plus ou moins volontaristes et décliner toute une gamme d'outils eux-mêmes, plus ou moins engageants.

LA GESTION DES DISPOSITIFS EN PLACE

La SAFER sur l'exercice du PPAS à venir devra déjà maintenir les dispositifs en place. Ce sont des dispositifs mêlant l'observation, l'envoi des DIA ou des notifications à l'intervention :

- ▶ **Les Conventions d'Intervention Foncière (CIF) :** 358 communes étaient couvertes en 2007, 788 aujourd'hui, sur les 963 que compte la région. Derrière la CIF il y a Vigifoncier, un portail cartographique qui permet de visualiser sur une carte (Web-Sig) les opérations notifiées à la SAFER et renvoyées aux communes et/EPCI ;
- ▶ **Les Conventions cadres passées avec certains acteurs institutionnels et acteurs de l'environnement :** Agence de l'Eau, Conservatoire du Littoral. Nous observons environ 80 périmètres ciblés pour leur nature : Zones humides, ripisylves, zonages stratégiques en termes de biodiversité, etc. On peut citer dans ces périmètres le linéaire des Sorgues dans le Vaucluse et le partenariat développé avec le Syndicat Mixte du Bassin Versant des Sorgues (SMBS) qui nous amène très régulièrement à intervenir notamment en préemption ;
- ▶ Les accords informels qui nous conduisent à observer des secteurs à enjeux pour le compte du **Conservatoire des Espaces Naturels (CEN)**, ce sont ainsi environ 30 sites qui sont surveillés ;
- ▶ L'on peut encore là citer les accords cadre entre la SAFER et les syndicats agricoles dont l'objet est de renvoyer aux représentants désignés, les correspondants structures, l'information relative aux notifications. Si pour les collectivités il a été mis en place le portail Vigifoncier, pour les correspondants locaux la SAFER a créé Agrifoncier. Le champ d'intervention est là aussi régional.

Les supports techniques qui permettent de faire fonctionner ces systèmes d'alerte, d'envoi, ces solutions cartographiques, sont des systèmes qui évoluent, qu'il faut gérer et maintenir... Jusqu'à présent nos solutions informatiques étaient axées sur des options bureautiques (ordinateurs de bureau ou ordinateurs portables). Nous avons les moyens de développer des solutions embarquées de type smartphone et dans les objectifs à venir nous envisageons notamment de répliquer Vigifoncier, Agrifoncier sur ces solutions mobiles.

DE PARTAGE D'EXPERTISE ET DE RÉFÉRENTIEL IL EST QUESTION DANS NOS ÉCHANGES AVEC NOS COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT

Depuis 2018 la SAFER met à disposition des Pôles d'Evaluation Domaniaux (PED) un accès à une CartotheK interactive qui permet de visualiser l'ensemble des références suivantes :

- Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) ou notifications – sur 10 ans ;
- Acquisitions SAFER par nature : Amiable, Préemption simple, Préemption en Révision de Prix etc. – sur 10 ans ;
- Demande de Valeurs Foncières (DVF) – sur 6 ans ;
- Référentiel et zonage des **GéoMarchés** * - mis à jour tous les 2 à 3 ans.

*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.

Les GéoMarchés ont pour objet de faire connaître la référence dominante des prix par types de cultures, dans un but de transparence auprès de tous les acteurs du territoire.

Le « GéoMarché » Agricole est une entité territoriale, qui s'affranchit des limites administratives, sur laquelle la SAFER Paca identifie une logique et unité de marché foncier agricole. Ces GéoMarchés, au nombre de 206 en 2019 couvrent toute la région. Chaque GéoMarché, en fonction de ses différentes composantes, dispose d'un prix défini à dire d'expert foncier de la SAFER, par cultures principales. Les GéoMarchés agricoles ont été voulus en région Paca pour pouvoir communiquer sur les prix des terres agricoles, à une échelle territoriale intégrant les profondes mutations des territoires depuis les « Trente Glorieuses ». Ils ont pour objet de faire connaître la référence dominante des prix par types de cultures, dans un but de transparence et de pédagogie auprès de tous les acteurs du territoire (élus, aménageurs, propriétaires, agriculteurs...)

Dans le cadre des discussions en cours avec le Commissaire du Gouvernement Finances et les responsables des Pôles d'Evaluation Domaniaux – concernant la mise en place d'un conventionnement dit « *relation de confiance* » en matière d'évaluation domaniale – les GéoMarchés deviendraient le référentiel commun et partagé. Il est notamment écrit dans ces projets de convention que les « *opérations incluses dans la Relation de Confiance,...* sont celles dont... les prix proposés sont en cohérence avec les GéoMarchés concernés » ; La dernière mise à jour des GéoMarchés datant de 2019, il est convenu à la signature des conventions Relation de Confiance de lancer une campagne de réactualisation auprès des équipes opérationnelles de la SAFER. La coordination du projet étant en interne conduit par le Service Prospective.

Les experts fonciers sont des partenaires naturels de la SAFER. Cela fait maintenant 10 ans que la SAFER Paca a déployé GéoDIL-Expert. Ce portail cartographique permet également aux experts de bénéficier du référentiel DIA – Acquisition SAFER – GéoMarchés et depuis 2020 de DVF, puisque ces données sont alors devenues publiques.



La diffusion des informations relatives aux dynamiques de marché foncier est un axe prioritaire de l'observation foncière, mais ce n'est pas le seul.

La SAFER Paca a créé en 2019 **OPENFRICHEMAP**. C'est une base de données sur les friches agricoles, partagée. C'est aussi une gamme d'outils – portail cartographique grand public, application smartphone pour effectuer les recensements et observatoire – qui permet de rendre lisible les enjeux, les volumes de friches notamment présentes sur les zones les plus périurbaines de la région. La construction de cette base de données s'est faite en grande partie grâce à l'apport des Chambres d'Agriculture, et ce dispositif doit vivre et perdurer pour assurer les mises à jour et coller au plus près des politiques foncières locales (PAT).

Dans le prolongement de ces travaux sur les friches la SAFER a accompagné la Chambre d'Agriculture du Var – dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole (PRA) – et a mis en place un portail dédié dont l'objet est de rendre disponible les informations cartographiques relatives aux Espaces Agricolables (i.e. d'anciens espaces agricoles qui se sont boisés et qui, dans le cadre d'une stratégie de reconquête, pourraient être remis en culture). Ce portail permet d'identifier par filière agricole le potentiel d'espace à reconquérir.

LES AXES DE DÉVELOPPEMENT

La SAFER est partie prenante de l'OREnaf (Observatoire Régional des Espaces naturels agricoles et forestiers) piloté par la DRAAF. L'OREnaf permet de rassembler les services de la Région, de la DREAL, des Chambres d'Agriculture, de la DRAAF, de la SAFER... qui phosphorent sur les problématiques d'aménagement du territoire. Cette plateforme de discussion permet d'échanger, de partager des analyses spatiales, des données, des stratégies.

L'actualité 2021, 2022 nous amène à réfléchir aux objectifs du SRADDET, du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), de la Loi Climat et Résilience et à organiser un tour d'horizon des productions permettant de couvrir le sujet des espaces agricoles irrigables. Puisque de protection de ces espaces il est question dans ces documents cadres supports des politiques publiques. L'on sait qu'il n'y aura pas une seule source d'information, qui nous permettra de composer cette cartographie. La constitution de cette donnée sera nécessairement composite. Elle sera faite :

- Des informations produites par la Société du Canal de Provence (SCP) ;
- Des données d'inventaires des Chambres d'Agriculture ;
- Des données des Associations Syndicales Autorisées (ASA) ou de leur Fédération départementale ;
- ...

Dans cette réflexion plus particulière la SAFER apportera sa connaissance et sa capacité d'analyse pour expertiser les jeux de données, pour améliorer les traitements et les recoupements de données nécessaires et pour arbitrer la validité des méthodes proposées. Les outils techniques et cartographiques qu'elles maîtrisent pourront éventuellement servir s'il est question de communiquer aux DDT(M) et services instructeurs des Commissions Départementales de Protection des Espaces naf (CDPEnaf), ces informations.

En matière de traitement de données, d'analyse et de projection spatiale dans des outils cartographiques dédiés sur des thématiques bien ciblées, la SAFER Paca fait office de tête de pont dans le monde des SAFER.

Depuis 2020, nous apportons notre soutien aux SAFER Occitanie, Grand Est, Corse, Nouvelle Aquitaine, Pays de la Loire, Bretagne, Normandie, Centre et Île -de-France pour répliquer nos méthodes d'analyse et certains outils : Vigifriche, Agrifoncier et autres Cartothèques interactives...

Dans le projet d'accompagnement d'Île-de-France, nous avons porté le développement de **VIGIMITAGE**. C'est un outil qui permet aux collectivités de recenser les détournements d'usages observés sur les parcelles à vocation agricole. Cet outil sert entre autres, en fonction du détournement renseigné (dépôt de gravats, implantation de cabanon etc.) d'adresser des mailings aux propriétaires des parcelles concernées leur rappelant les règles en matière de police d'urbanisme. En région Sud Paca – dans le cadre du programme FEADER et de la mesure 16.7.1 (La préservation et la reconquête des espaces agricoles et pastoraux) – il a été déposé un projet portant sur les détournements d'usage. Ce projet est conduit par la Chambre Régionale d'Agriculture, les Chambres départementales (06, 13, 83 et 84) et la SAFER. La mission de la SAFER Paca sera de répliquer pour notre région la solution VIGIMITAGE.





Toujours sur le thème de la reconquête des espaces agricoles, mais cette fois dans des zones d'arrière-pays montagneux, nous suivons depuis plus de 10 ans la commune d'Auzet (04) qui est dotée d'une **Association Foncière Pastorale (AFP)**. Nous avons en 2010 créé avec la Maison de l'Élevage un portail permettant au personnel administratif de la commune de gérer l'administration et le suivi de l'AFP : paiement des cotisations par les exploitants agricoles, les groupements pastoraux et redistributions des redevances perçues aux propriétaires présents dans le périmètre.

Ce portail reposait sur un socle technologique qui a disparu en 2017. Nous avons en 2021, entrepris de créer un nouveau support. Il sera certes mis en valeur sur la commune d'Auzet, mais il sera surtout très utile dans le département des Hautes-Alpes qui compte plus de 20 structures du même type. La DDT des Hautes-Alpes vient de lancer une réflexion de fond sur les besoins des communes disposant d'AFP. Cet outil est d'ores et déjà très attendu et la SAFER travaillera avec la Chambre d'Agriculture pour le proposer aux collectivités.

Dans la valorisation des informations que nous traitons nous pourrions mettre en avant les volumes d'acquéreurs potentiels (les candidats) qui se positionnent à chaque publicité publiée par la SAFER. Il y a les candidats retenus au moment des passages en Comité Technique Départemental (CTD), et ceux qui ne le sont pas. Cela nous donne une certaine image des dynamiques des porteurs de projets présents sur les territoires, en fonction de leur projet et des filières qu'ils représentent. Ces informations sont très intéressantes à exploiter et très parlantes notamment dans le cadre des Programmes Alimentaires Territoriaux (PAT).

Nous avons eu l'occasion d'analyser ces volumes sur une étude LEADER produite entre 2021 et 2022 sur le territoire du Parc naturel des Alpilles. Les traitements de données sont à ce jour manuels, il nous faudra investir du temps pour produire ces analyses en masse et couvrir l'ensemble de la région.



V.2. FACILITER L'ACCÈS À L'INFORMATION : OFFRE ET DEMANDE DE FONCIER

V.2.1. CRÉATION D'UNE PLATEFORME COLLABORATIVE D'ACCÈS AU FONCIER



La création d'une telle plateforme a été réclamée aussi bien dans les consultations citoyennes que dans celles des membres des comités techniques départementaux.

De nombreux porteurs de projet en agriculture sont à la recherche de foncier pour s'installer, ne bénéficiant pas d'une reprise familiale. Une des premières et principales problématiques de mise en œuvre de leur projet est de trouver une opportunité foncière. Mais l'offre de foncier est très éclatée et insuffisamment transparente. Cela est lié à la structure elle-même du marché foncier (parcellaire, transmission d'exploitation, foncier agricole attaché à du bâti), de sa régulation (notifications SAFER, appel de candidatures, autorisations d'exploiter) mais aussi à la diversité des supports (Répertoire Départ Installation, sites SAFER, site Préfecture, Objectif Terres, initiatives des collectivités...)

Les Points Accueil Installation, outils de politique publique bénéficiant d'un agrément du Ministère de l'Agriculture, permettent dans chaque département de procurer une information générale et un premier accompagnement à tous les porteurs de projet en agriculture mais n'ont pas vocation à centraliser et partager les opportunités foncières. Et nous constatons tous que l'offre foncière est très éclatée et complexe à appréhender par les porteurs de projet.

En conséquence, la recherche de foncier effectuée par les porteurs de projet est difficile et souvent dispersée. Certains se rapprochent des professionnels pour bénéficier de leur accompagnement (Chambres d'Agricultures, ADDEAR, SAFER, Terres de liens). De nombreux porteurs de projets n'ont pas la connaissance fine du monde des partenaires de l'installation : ils contactent un des organismes et/ou entreprennent des démarches directement auprès des collectivités locales et des propriétaires privés. Nous avons donc chacun une connaissance partielle des demandes foncières des porteurs de projet en agriculture et ne disposons pas d'outil collectif pour partager les informations.

Cet éclatement de la recherche foncière et de l'offre pénalise la transmission et l'installation. Malgré le constat d'un départ à la retraite massif d'exploitants agricoles dans les 10 ans à venir et des politiques publiques en faveur de l'installation, la fluidité entre offre et demande de foncier n'est pas à la hauteur de l'enjeu. Ce constat est d'autant plus prégnant pour les SAFER que la Loi *Sempastous* va permettre de favoriser l'installation en régulant le marché des parts sociales de société à condition que des porteurs de projet puissent être identifiés et répondre à cet objectif d'installation.

La finalité de la plateforme est que la rencontre entre offre et demande soit facilitée par une excellente visibilité des opportunités foncières pour tous les porteurs de projets en agriculture.

L'objectif de la plateforme est donc de gagner considérablement en synergie et transparence sur l'offre de foncier et sur la mise en relation entre opportunités foncières et projets. **Il ne s'agit en aucun cas que la plateforme se substitue aux Points Accueil Installation** ni qu'elle développe du conseil ou de l'accompagnement des porteurs de projets. Au contraire, **les porteurs de projet s'inscrivant sur la plateforme seraient systématiquement orientés vers les Points Accueil Installation.** Elle permettrait très certainement de renforcer le rôle de guichet unique des PAI.

L'esprit de la plateforme est qu'elle soit un outil partagé, ouvert, libre et facile d'accès. Que nous puissions regrouper au même endroit le maximum d'offres foncières (RDI, toutes les opérations SAFER, projets Terre de Liens, recherches de porteurs de projet par les collectivités, les PAT...) Et qu'un maximum de porteurs de projet nous fassent connaître leur recherche de foncier et qu'ils puissent avoir accès aux offres, bénéficient d'alertes quand une opportunité correspond à leur besoin, soient contactés par un partenaire en cas de correspondance avec une opération.

L'idée serait de proposer un espace « Opportunités foncières » qui regroupera l'offre foncière au sens le plus large possible :

- Appels de candidatures SAFER et contrôle des structures
- Transparence du marché foncier avec publication des notifications
- Exploitations à reprendre ou à créer (Répertoire Départ Installation, Propriétés Rurales, projets Terre de Liens)
- Appels à projet des Collectivités et des PAT
- ...

Il y aurait également un espace « *recherche foncière* » où tout porteur de projet en agriculture pourrait déposer :

- Son profil : parcours, expérience, motivations
- Son projet : production, secteur géographique de recherche, financement

Cet espace serait mis à disposition des Points Accueil Installation qui bénéficieraient d'une alerte quand un porteur de projet se déclare dans leur département. Le porteur de projet recevrait également un message l'incitant à prendre attache auprès de son PAI. **L'idée est de s'assurer que l'ensemble des porteurs de projet en agriculture bénéficient des missions de service public des PAI.** Il se peut en effet que des porteurs de projet en agriculture commencent leurs démarches par une recherche foncière et n'aient pas encore identifié le PAI concerné.

Le porteur de projet pourra également demander à bénéficier « *d'alertes foncières* » qui correspondent à ses besoins. Il recevra alors un message quand une opportunité se présente.

Quand ils auront connaissance d'une opportunité foncière (transmission à venir, dossier « *Sempastous* », projet Terre de Liens en émergence), les partenaires pourront interroger la bibliothèque des porteurs de projet constituée dans l'espace « *recherche foncière* ».

CONDITIONS DE RÉUSSITE

Il apparaît nécessaire que l'esprit d'ouverture et d'accès libre soit conservé pour que la plateforme bénéficie de la meilleure visibilité. Dans un contexte de monde agricole traversé par des courants différents, le positionnement de la plateforme doit être neutre et transparent.

L'articulation avec les Points Accueil Installation est déterminante. La plateforme n'a ni la vocation ni la légitimité à se substituer aux PAI. Son positionnement doit être complémentaire et parfaitement clair. Sur les principes, cela apparaît tout à fait possible, les PAI n'ayant pas la mission de proposer du foncier aux porteurs de projet mais vocation à (cahier des charges national des PAI) :

- Accueillir et informer tout porteur de projet qui envisage de s'installer
- Orienter le porteur de projet vers la ou les structures appropriées ; le diriger vers les conseillers en charge des PPP
- Guider dans la réflexion du pré-projet d'installation.

De plus, la plateforme ne pourra pas concurrencer les PAI en matière de financement : leur financement est basé sur les statistiques à l'installation et sur le nombre de personnes accueillies.

Il est nécessaire également qu'un maximum de partenaires adhère afin que l'offre de foncier soit d'envergure et permette à la plateforme d'être visible et reconnue. Elle devra être efficace pour faciliter l'accès au foncier dans un marché éclaté et parcellaire.



MÉTHODE

La SAFER a décidé de prendre l'initiative de ce projet mais souhaite ouvrir son pilotage et sa gouvernance.

Un comité de pilotage regroupant les partenaires potentiels pourrait se réunir dès l'automne 2022. Il pourra réfléchir à la structure juridique susceptible de porter cette plateforme : Groupement d'Intérêt Economique, Société Coopérative d'Intérêt Collectif, Groupement d'Intérêt Public... La gouvernance devra être assurée par les partenaires disposant d'une mission de service public : DRAAF, Conseil Régional, Chambre Régionale d'Agriculture, SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur...

V.2.2. RENDRE LES APPELS DE CANDIDATURE ACCESSIBLES : LOCALISATION, DESCRIPTION DU BIEN

Les appels de candidatures prévus par le Code Rural et de la Pêche Maritime ou figurent essentiellement des numéros de parcelles cadastrales, un lieu-dit et la commune ne permettent pas aux candidats d'appréhender la nature du bien et de se projeter. Il conviendrait de renvoyer les candidats vers un site où il pourrait spatialement préciser le bien, avoir un descriptif de sa nature, voire une photo.

V.2.3. DÉVELOPPEMENT D'UN SERVICE « ALERTE PUB ET SURVEILLANCE AUX PARTICULIERS »

Jusqu'à présent, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur permettait à chaque demandeur « *agriculteur ou en voie de l'être* », de mettre sous surveillance, gracieusement, une vingtaine de parcelles cadastrales susceptibles d'intéresser le demandeur. Dès que la SAFER avait connaissance d'une intervention (amiable ou préemption), elle alertait le demandeur. Ce dispositif était apprécié, mais peu d'interlocuteurs le connaissaient.

Nous avons découvert que la SAFER Bourgogne-Franche-Comté avait mis au point un service « *alerte pub* » beaucoup plus ambitieux et performant. L'objectif est de permettre à toute personne de définir un périmètre sur lequel elle recevrait une alerte en cas de nouvel appel à candidatures (le périmètre pouvant aller jusqu'au département). C'est un service qui serait toujours gratuit et accessible depuis les sites internet régionaux des SAFER.

Ce dispositif pourrait être complété par le développement d'un service de surveillance aux particuliers. Cela pourrait permettre à toute personne (ou à certaines professions) de s'abonner à un service en ligne afin de bénéficier d'une information sur les ventes (notifications et publicités) sur un territoire restreint (périmètre de veille à définir, par exemple une commune). Les projets de vente seront géolocalisés à partir d'une application cartographique.



V.3. RENFORCER NOS CAPACITÉS DE STOCKAGE ET DE PORTAGE

V.3.1. RENFORCER NOS CAPACITÉS DE STOCKAGE POUR OPTIMISER NOS INTERVENTIONS EN PRÉEMPTION PARTIELLE

Au cours du PPAS 2015-2022, nous avons pu constater la pertinence de ce nouvel outil issu de la LAAAF d'octobre 2014. Dans une région où les mas ont été dans les années 70 acquis par des non agriculteurs pour en faire une résidence principale ou secondaire, le marché foncier bâti supérieur à 1 ha génère autant de surfaces rétrocédées que le marché non bâti. Ce sont donc autant d'hectares susceptibles de quitter la sphère agricole professionnelle (gestion par des prestataires de service).

Nous avons dorénavant le recul sur l'exercice des préemptions partielles. Dans plus de 90 % des cas, la préemption partielle est refusée et les vendeurs nous mettent en demeure de tout acheter. La partie non préemptée concerne souvent du bâti sur lequel l'acquéreur notifié dispose d'un droit de priorité. Selon le caractère du bâti et son prix nous adaptons le découpage pour favoriser l'acquisition de l'acquéreur initial.

En cas de rachat de l'intégralité par la SAFER, si le bâti peut être l'objet d'un siège d'exploitation nous réduisons le découpage de la parcelle non préemptée pour désintéresser l'acquéreur notifié. Quel que soit le scénario, la prise de risque est quasi nulle. Par contre en termes de trésorerie, cela suppose une véritable agilité car les vendeurs nous mettent en demeure de tout acheter rapidement.

À titre d'exemple, en 2021, les 161 préemptions partielles réalisées nous ont permis de maîtriser environ 400 ha de terre. La contrepartie de cette maîtrise se traduit immédiatement par l'explosion des stocks ces trois dernières années à près de 40 000 K€, la part consacrée aux préemptions partielles est de la moitié.

Nous avons pris, il y a cinq ans, la décision de ne pas dépasser les 30 000 K€ de stock. La pertinence des préemptions partielles nous incite à fixer une capacité maximale de stockage à 40 000 K€. Les marges opérationnelles réalisées ces 5 dernières années et les résultats nets qui en découlent rendent les frais financiers de découvert de trésorerie tout à fait acceptables et supportables.

Nous avons décidé lors du Conseil d'Administration du 26 avril, d'augmenter notre capacité de stockage à 40 000 K€ et nous sommes en cours de négociation avec nos deux Caisses de Crédit Agricole pour augmenter notre découvert de 13 000 à 17 000 K€.

V.3.2. FAVORISER LE PORTAGE DU FONCIER SOUS DIFFÉRENTES FORMES

► CONVENTION DE PORTAGE RÉGION SUD

La Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur soutient l'installation de jeunes agriculteurs, via le portage de foncier par la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Sur le précédent PPAS, ce stock pris en charge par la Région était de 1750 K€ en moyenne chaque année. Cela correspond à une dizaine de dossiers par an. Ce portage permet à des jeunes de différer l'achat du foncier de 5 ans et de consacrer leur trésorerie à l'achat du matériel d'exploitation ou du cheptel. A l'issue du portage, le jeune rachète au prix d'acquisition.

L'enveloppe consacrée à ce portage est de l'ordre de 40 000 € par an. Elle devrait être maintenue pour le prochain PPAS.

► CONVENTION DE PORTAGE CRÉDIT AGRICOLE (CRÉDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE ET CRÉDIT AGRICOLE PROVENCE CÔTE D'AZUR)

Nous venons de renouveler avec les deux Caisses de Crédit Agricole, les conventions initiées lors du précédent PPAS, pour permettre à des jeunes agriculteurs d'accéder au foncier avec un paiement différé de 5 ans.

Les Caisses de Crédit Agricole financent le portage à la SAFER à un taux préférentiel évolutif (décote de 20 %) en fonction du taux Agilor 5 ans. Nous louons via une COPP aux montants de l'arrêté du fermage. Ce dispositif a profité à 21 personnes, 287 ha, 3100 K€, sur l'ancien PPAS.

Elle est destinée prioritairement aux jeunes qui n'ont pas accès aux financements « *habituels* ». Elle ne concerne pas les propriétés bâties.

► LA SCIC TERRE ADONIS

La SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) a été créée en 2020, à l'initiative de la Coopération Agricole Sud, de la Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Cette SCIC est la première en France créée par une SAFER. Elle a pour but de collecter des fonds publics et privés afin de mettre à disposition par bail long terme (25 ans) à un jeune qui s'installe ou à un jeune exploitant qui souhaite se consolider. Le bénéficiaire peut ensuite acheter le foncier au prix initial sur une période allant de 7 à 15 ans.

Les premiers associés de la SCIC ont été, outre les trois fondateurs, la Caisse d'Épargne, l'Union des caves coopératives Estandon, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, Aix-Marseille-Provence Métropole. Depuis, les deux Caisses de Crédit Agricole (Crédit Agricole Alpes Provence et Crédit Agricole Provence Côte d'Azur), la Société du Canal de Provence, la Coopérative viticole de Roaix, la Coopérative Alpes Fruits, les compotes Charles et Alice, nous ont rejoints.

D'autres devraient le faire très rapidement, comme Groupama, le Pays d'Arles, le Conseil Départemental des Hautes-Alpes, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, la Banque Populaire.

Les associés bénéficient d'une rémunération de 1% de leur apport en compte courant.

La SCIC a déjà réalisé 4 acquisitions pour un montant de 2,5 millions d'euros, à Grasse (Jasmin), au Luc (Vignes), à Roaix (Vignes), à Monétier-Allemont (Arboriculture). Deux de ces dossiers comprenaient des bâtis conséquents, ce qui a le gros mérite d'installer avec un siège d'exploitation, cf. ci-après : difficultés des jeunes d'avoir accès au bâti.

De nombreux projets sont en cours de finalisation dans les Alpes-Maritimes (maraîchage), le Var (Basse Vallée de l'Argens/maraîchage), les Bouches-du-Rhône (Moussières/oléiculture), le Vaucluse (Ansouis/viticulture).

Les partenaires publics et privés réagissent très bien car, à travers la SCIC, ils deviennent de véritables acteurs de leur territoire.

La SCIC devrait finaliser, sur la durée du PPAS, entre 4 et 6 dossiers par an pour un budget annuel moyen de 3000 K€.

Les Régions Normandie, Pays-de-la-Loire et Nouvelle-Aquitaine ont témoigné de l'intérêt pour la mise en place d'une telle structure.

► LE FONDS DE PORTAGE NATIONAL

Il a été mis en place par la Fédération Nationale des SAFER avec la contribution de toutes les SAFER. Ce fonds est principalement destiné à la location de terres au profit de jeunes agriculteurs, par bail rural.

Il est ouvert à des partenaires publics et privés : Caisse des Dépôts et Consignations, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Fonds d'investissement Groupama. Les membres partenaires seront rémunérés à 1,5 % par an. Les bâtis sont exclus de ce dispositif. Les dossiers s'inscrivant vers une transition agroécologique seront privilégiés.

Ce fonds devrait être complémentaire des 3 dispositifs à l'œuvre en Provence-Alpes-Côte d'Azur qui visent plutôt l'achat différé du foncier et non la location.





V.4. L'IMPOSSIBLE ACCÈS AU BÂTI DES JEUNES ET MOINS JEUNES AGRICULTEURS

Depuis les années 70, les secteurs touristiques emblématiques de la Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur ont vu des apporteurs de capitaux français et étrangers acquérir des mas de caractère, des sièges d'exploitation à des prix doubles voir triples de ce qu'ils auraient pu être vendus dans le cadre d'une transmission à un agriculteur. Ces pratiques se sont développées dans les Alpilles, le Lubéron, la Camargue... Dans le Var, cela s'est accompagné de créations de domaines viticoles en caves particulières.

La résultante de cette situation est que les références de prix des bâtis de caractère et des mas de caractère, ont explosé.

Les SAFER, dans les années 80-90, n'intervenaient que très rarement en préemption simple sur le bâti et encore moins en révision de prix, compte tenu des facilités offertes aux agriculteurs pour construire en zone agricole pour eux, mais aussi pour leurs descendants et ascendants, dans les années 1980 à 2000.

Cela a engendré une certaine forme de mitage due principalement au changement de destination des bâtis agricoles des agriculteurs eux-mêmes ou de leur famille. Concomitamment à ce changement de destination, le prix de ces bâtis a également atteint des niveaux de prix qui ne les rendaient plus accessibles à de jeunes agriculteurs.

Devant cet état de fait (mitage et changement de destination), le législateur (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) a renforcé les conditions d'obtention des permis de construire en zone agricole. Celle-ci est, par nature, inconstructible, sauf à titre dérogatoire pour les bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation, article L 151-11 du Code de l'Urbanisme. Ce strictement nécessaire fait que l'obtention d'un permis de construire pour un siège d'exploitation céréalier ou viticole n'est plus possible compte tenu de la non nécessité d'être présent sur son exploitation. Il en est différemment pour tous les élevages et certaines cultures à haute valeur ajoutée.

Depuis une bonne dizaine d'années, les jeunes agriculteurs obtiennent très difficilement des permis de construire pour des sièges d'exploitation et n'ont pas accès à d'anciens sièges d'exploitation, même ceux construits sur la période 1980-2000, car les agriculteurs proches de la retraite préfèrent les vendre à des non agriculteurs à des prix pouvant aller au double « *d'un prix agricole* ».

La SAFER est dans l'incapacité d'intervenir car les références de prix du bâti, même relativement récents, rendraient ces révisions de prix illégales.

CONTRÔLER LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Lors du dernier PPAS, nous avons déjà alerté les administrations, les collectivités, les organisations professionnelles agricoles, sur la notion de changement de destination.

En effet, le Code de l'Urbanisme, dans son article R. 151-27, prévoit 3 destinations :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de services.

Ce qui signifie qu'en zone agricole, ne peuvent obtenir un permis de construire que des bâtiments d'exploitation (dont le siège d'exploitation), pas d'habitation, qui est une destination à part entière.

Malheureusement, certaines collectivités ou services instructeurs délivrent des permis de construire d'habitation pour des sièges d'exploitation, ce qui est juridiquement illégal mais offre l'avantage que si l'agriculteur bénéficiaire souhaite vendre cette habitation, il n'est pas soumis à un changement de destination.

Il y aurait donc une première information à faire auprès des collectivités, des organisations professionnelles agricoles, des administrations, que seuls les sièges d'exploitation peuvent bénéficier d'un permis de construire en zone agricole (pas les habitations).

Par contre, lorsqu'un siège d'exploitation a obtenu un permis de construire après 1980 et qu'il est vendu à un non agriculteur, le notaire ou la collectivité devrait le soumettre à une autorisation de changement de destination, selon les dispositions de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule : le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF.

Cette procédure n'est pas appliquée car elle n'est pas « *populaire* ». Les maires, les organisations professionnelles agricoles n'ont jamais voulu imposer ce cadre réglementaire car « *soumettre à autorisation un changement de destination revient à priver un agriculteur généralement proche de la retraite d'une plus-value « substantielle* » (au moins 50 %) ».



La conséquence de ces tolérances fait qu'aujourd'hui, le logement des agriculteurs pose problème. Cela peut provoquer des situations de grandes précarités, comme le logement d'agriculteurs sous des serres, dans des caravanes, des mobil-homes... Dans les consultations citoyennes, la question du logement des jeunes agriculteurs est souvent revenue dans les débats. Des propositions de logements provisoires dans des roulottes, des tiny houses de grand confort ont été évoqués. Lorsque nous l'avons soumise lors de la consultation des comités techniques, cette idée qui pourrait paraître « *saugrenue* », parce qu'imaginée comme une forme de cabanisation, a fait son chemin.

Les roulottes et tiny houses d'aujourd'hui sont mobiles et disposent de tous les éléments de confort. Dans 20 m², il y a possibilité d'avoir une chambre, une cuisine, une salle de bain/toilettes, pour un montant de 35 000 €. Ces habitations mobiles



pourraient être considérées comme un « *habitat test* » pour vérifier la pérennité de l'installation, de l'exploitation. Soumettre le changement de destination à autorisation et se doter d'habitat mobile transitoire pourraient constituer un véritable axe stratégique. Il y a urgence à agir car la situation était tendue avant la pandémie mais, depuis deux ans, le prix du bâti rural a littéralement explosé. Que dire des cabanons « *de caractère de 30, 40, 50 m²* » dont le prix a pu être multiplié par trois ?

Le seul moyen de réguler le prix du bâti et d'enrayer cette spéculation sur le bâti est de soumettre à autorisation les changements de destination.

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur entend confier la rédaction d'un document pédagogique sur la procédure de changement de destination à un avocat spécialisé dans les questions d'urbanisme.



V.5. LA RÉGULATION

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur est de très loin, la SAFER la plus interventionniste de France, cf. indicateur de préemptions en révision de prix 2015/2021. Cela s'explique par une volonté politique forte de réguler les prix pour permettre aux jeunes et aux petites et moyennes exploitations inférieures à 1,5 SR, d'accéder au foncier mais aussi d'éviter le changement de destination des terres agricoles vers du loisir, la cabanisation ou le stockage de tout genre.

La structuration de l'espace régional où l'agriculture est prise en étau entre l'urbanisation et l'espace forestier induit de fortes tensions sur le foncier agricole.

Dans les aires du SRADDET où la part de SAU est inférieure à 15 % et avec la volonté des collectivités de mettre en place des Projets Alimentaires Territoriaux, ces besoins de régulation ne vont que s'amplifier.

Les SAFER vont également disposer indirectement, via les Directions Départementales des Territoires (et de la Mer), d'une capacité d'intervention sur la régulation du marché des parts sociales (loi Sempastous). Ce dispositif, qui s'assimile plus à une forme de compensation qu'à une préemption, va faire l'objet d'une période de 3 ans d'expérimentation. Le texte, revu par la Commission Mixte Paritaire, laisse beaucoup de latitude à l'acquéreur des parts dans la mise en œuvre de la « *compensation* ». À l'issue de l'examen du texte à l'Assemblée Nationale, les SAFER devraient contrôler l'ensemble du dispositif. Cet assouplissement risque de fragiliser la réalisation « *effective* » de la compensation.

Enfin, la régulation du marché bâti ne pourra passer que par un contrôle des changements de destination. Le marché des maisons en Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur est le plus cher de France, les changements de destination en zone agricole y contribuent fortement. Il s'agit d'une forme d'enrichissement sans cause liée à la transformation d'un bâti, justifiée par une activité en bâti patrimonial en zone constructible.



V.6. LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE, LA RELOCALISATION DE L'AGRICULTURE, LES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX

La pandémie de la Covid-19 a brusquement fait émerger la fragilité et surtout la complète dépendance de notre économie en matière de souveraineté alimentaire. L'arrêt brutal de la circulation des marchandises a mis en lumière notre incapacité à produire local en quantité et qualité suffisantes.

Dans une région comme la nôtre avec quatre grandes Métropoles (Aix-Marseille, Toulon, Nice et à un degré moindre Avignon), ce constat est encore plus alarmant.

Nos capacités à produire local, selon le diagnostic du système alimentaire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur est de 12% de nos besoins. Les citoyens ont redécouvert le besoin d'agriculture de proximité.

Après quelques mois de pandémie et de confinement, les élections municipales ont été marquées par la prise en compte, dans les différents programmes de droite comme de gauche, des attentes citoyennes en matière de relocalisation de l'agriculture.

Alors que les Projets Alimentaires Territoriaux balbutiaient dans les différentes métropoles de notre Région, les équipes municipales nouvelles élues ou réélues les ont relancés et ont concrétisé cet engagement en dégagant des enveloppes financières substantielles en faveur de l'acquisition de foncier agricole pour installer des jeunes maraîchers (plutôt bio) en circuit court.

Les SAFER, en tant qu'opérateurs fonciers des politiques publiques, se doivent d'accompagner l'Etat, les collectivités, dans l'atteinte de cet objectif de souveraineté alimentaire

Au niveau national, l'Etat prenait le relai en déclarant la souveraineté alimentaire comme cause nationale. À titre d'exemple, la loi Sempastous sur la régulation du marché sociétaire vise dans son article 1 l'installation et la consolidation en faveur de la souveraineté alimentaire.

Les SAFER, en tant qu'opérateurs fonciers des politiques publiques, se doivent d'accompagner l'Etat, les collectivités, dans l'atteinte de cet objectif de souveraineté alimentaire.

Très concrètement, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a vu se multiplier le nombre de candidatures en maraîchage bio, avec aussi de nouvelles formes de pratiques agricoles : permaculture, agroforesterie... Dans le même temps, les collectivités s'adressaient à nous pour trouver des terres à l'acquisition.

Ce changement de paradigme a déstabilisé nos comités techniques qui ont vu fleurir des candidatures inattendues, souvent mal préparées, mal présentées, faute de référence et d'accompagnement. Nous avons, dans un premier temps, fonctionné comme avant en installant ou consolidant un jeune viticulteur, par exemple, si la parcelle se trouvait en zone AOP. Cette logique n'est pas comprise par nos partenaires des collectivités et nos

Commissaires du Gouvernement Agriculture. Nous avons rectifié le tir mais nous sentons un véritable malaise lorsqu'existe une concurrence installation en maraîchage bio avec un apporteur de capitaux (collectivité, Terre de Liens) et une consolidation d'une petite et moyenne exploitation non orientée vers la filière alimentaire. Nous devons absolument prendre en compte cette nouvelle politique publique dans l'arbitrage de nos attributions.

Nous sommes conscients que ce nouveau paradigme mérite des aménagements dans la captation de ces nouveaux porteurs de projets et dans la construction de leurs candidatures.

C'est l'objet de la plateforme qui devrait favoriser le contact de ces nouveaux porteurs de projets mais aussi les aiguiller vers des référents économiques et techniques sur les pratiques agricoles en devenir : maraîchage, maraîchage bio circuits courts, permaculture, agroforesterie...

Nous avons signé une Convention en 2021 avec la Chambre d'Agriculture du Var (cf. annexe) pour tenter de mettre en place un réseau de référents sur ces nouvelles formes d'agriculture. C'est un travail de longue haleine car les exploitants concernés sont souvent issus de réseaux non conventionnels.

Il faut aussi sortir du clivage caricatural entre circuit court bio et agriculture conventionnelle. Il y a de la place pour tout le monde et surtout la souveraineté alimentaire ne pourra s'exercer qu'avec le soutien de toutes les formes d'agriculture. Ce constat a été partagé lors de toutes les consultations des comités techniques. Pour être transparent, les consultations citoyennes étaient plutôt favorables aux circuits courts « bio ». La nouvelle codification des SAFER devrait nous permettre de démontrer que lors des deux dernières années, les rétrocessions en faveur du bio ont dépassé les 30 %.

Derrière les Projets Alimentaires Territoriaux et la manière dont les SAFER (en l'occurrence la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur) s'investiront ou accompagneront les Projets Alimentaires territoriaux, sera jugée de leur capacité à être au service d'une politique publique, de l'intérêt général.

La frilosité des SAFER (dont la nôtre) à accompagner la préservation des périmètres de captage a été immédiatement sanctionnée par la création d'un droit de préemption captage au profit des collectivités. Quand nous examinons la liste des Projets Alimentaires territoriaux en cours (cf. annexe 3 en Provence-Alpes-Côte d'Azur), nous voyons qu'ils couvrent les $\frac{3}{4}$ de la Région SUD. Si nous perdions notre droit de préemption prioritaire sur tous ces espaces, ce serait catastrophique pour la profession agricole qui se verrait acteur de second rang dans l'attribution des terres dans ces zones agricoles.

Dans le même ordre d'idée, les SAFER ont mis beaucoup de temps à arbitrer en faveur des candidats en agriculture biologique, le législateur ne s'y est pas trompé et a créé en 2014 la priorité « bio » pour des terres qui sont déjà bio. C'est d'ailleurs la seule priorité qui s'impose aux SAFER.



V.7. CONTRIBUTION À LA GESTION FORESTIÈRE

Avec plus d'1600 000 ha de forêt, qui représentent quasiment la moitié de la surface régionale, la forêt est omniprésente en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Son rôle primordial en matière de fixation de carbone, de paysage, de lutte contre l'érosion, est décisif dans la vitalité de nos territoires et dans la production de biodiversité. Au regard des superficies boisées, la filière bois est modeste, sauf dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes.

Le parcellaire, l'absence de structures de gestion, les coûts d'entretien au regard de la rentabilité dégagée limitent la mise en œuvre de stratégies collectives, privées et publiques de valorisation de la forêt.

Le positionnement des SAFER sur la forêt est timide car il existe une crainte historique du syndicat de la propriété forestière de voir les SAFER revendiquer un droit de préemption en forêt. La SAFER Ile-de-France l'a obtenu, à titre expérimental, pour lutter contre la cabanisation en forêt. La structure du parcellaire agricole et l'histoire ont fait qu'en Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur, les cabanons ont d'abord prospéré en zone agricole.

Sur le précédent PPAS, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a conclu un partenariat avec les communes forestières (ACOFOR) pour travailler sur la procédure des biens sans maître. Ce partenariat s'est particulièrement développé dans les Hautes-Alpes et, à un degré moindre, dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Alpes-Maritimes. Dans un premier temps, nous avons délégué les recherches auprès de la publicité foncière et la rédaction des actes administratifs à un prestataire de service privé. Devant l'engouement et les sollicitations des communes, nous avons décidé de réaliser l'intégralité de la prestation en interne.

Nous avons également, en 2021, été retenus sur un projet FEADER régional pour favoriser, sous différentes formes (aménagement foncier, biens sans maître...) et sur des secteurs à enjeux, une meilleure gestion forestière. Les premières concertations avec les partenaires publics et privés sont encourageantes. Il faut que nous apprenions à nous connaître et à travailler ensemble, notamment avec le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

La présence de structures de gestion collective de type Association Syndicale Libre (ASL) est très très hétérogène sur la Région. Et pourtant, la loi, à travers l'article L 141-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, encourage les SAFER à créer des



Associations Syndicales forestières Autorisées. Les ASL ou ASA sont des structures très souples qui permettent de réaliser des travaux de création de pistes, des plantations, des coupes. Elles permettent d'optimiser les travaux réalisés par des maîtres d'ouvrage publics : plans d'accès aux massifs, plans de massifs...

La cohabitation agriculture/forêt fonctionne relativement bien sur le sylvopastoralisme, par contre elle est plus difficile sur la réintégration de l'agriculture dans les massifs : coupures agricoles, Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI), compensations collectives agricoles...



V.8. LA MOBILISATION DES TERRAINS AGRICOLABLES

Nous avons, dans le premier chapitre, défini ce qu'étaient les terrains agricolables. Il s'agit de terrains qui bénéficient d'un potentiel agronomique, qui ont fait l'objet depuis au moins 30 ans d'une exploitation agricole, qui ont été reconquis par la forêt. Nous avons recensé un peu plus de 100 000 ha.

Selon nous, ces 100 000 ha ont un intérêt stratégique majeur pour accueillir :

- des coupures agricoles DFCI,
- des compensations collectives agricoles sous réserve d'aménagement,
- des parcs photovoltaïques au sol clos avec pâturage par des moutons.

Il conviendrait au préalable de faire valider ces espaces « agricolables » par un comité de pilotage composé de la DREAL, de la DRAAF, des DDT (M), du CRPF, des départements, de la Chambre Régionale, de la SAFER, des associations de protection de la nature, des SDIS...

Un premier test expérimental pourrait avoir lieu sur un plan de massif. Cependant, reste le problème de l'autorisation de défrichement de ces espaces. À l'heure actuelle, ils y sont soumis. Nous avons sollicité, comme certaines Chambres d'Agriculture et d'autres SAFER, plusieurs députés pour favoriser un aménagement du 1° de l'article L 341-2.1 du Code Forestier qui stipule :

Ne constituent pas un défrichement :

1°- Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de cultures, de pacages ou d'alpages envahis par une végétation spontanée ou les terres occupées par des formations telles que garrigues, landes et maquis.

Cela supposerait de remettre en question la définition de la forêt, issue des jurisprudences (CE 1er mars 1978, n° 04646, CE 6 septembre 2010 n° 07MA03418) et de compléter le 1° par le terme forêts de moins de 60 ans après « garrigues, landes et maquis ».

Comme nous avons pu le constater dans l'analyse des évolutions des occupations du sol en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 1972 et 2020, la forêt a gagné 500 000 ha.

Il ne s'agit pas de défricher 100 000 ha dans les 10 ans, mais ne serait-ce que 10 000 ha sur 10 ans, cela lèverait une pression sur les espaces agricoles et ne remettrait pas en question les espaces forestiers. Cela aurait également l'intérêt de favoriser la réintégration de certaines cultures arboricoles en bio : abricotiers, pêcheurs, amandiers, pistachiers... autant de cultures appartenant à la filière alimentaire et constituant d'excellentes coupures pare-feu. Cette dimension est primordiale dans les espaces forestiers méditerranéens.



V.9. DOCTRINE PHOTOVOLTAÏQUE/ AGRIVOLTAÏSME

La SAFER se doit d'établir une doctrine photovoltaïque pour répondre à trois types d'interrogations, celles :

- ▶ **1. des opérateurs photovoltaïques** qui nous sollicitent pour que nous prospections des terrains pour leurs comptes,
- ▶ **2. des attributaires SAFER** qui souhaitent consentir des baux à des opérateurs et qui sont soumis à une demande de dérogation,
- ▶ **3. des candidats potentiels** qui souhaitent se positionner sur des parcelles pour réaliser un parc photovoltaïque ou de l'agrivoltaïsme.

Avant de décliner une doctrine, il convient de rappeler les tensions du marché foncier en Provence-Alpes-Côte d'Azur (cf. carte du diagnostic).

Nous sommes confrontés à quatre problématiques plus ou moins aiguës selon les quatre bassins du SRADDET : celle de la faiblesse relative de la SAU, celle des nouvelles exigences de la politique publique de souveraineté alimentaire, celle de l'artificialisation des sols et, enfin, celle de la conquête des forêts sur les espaces agricoles en friches.

Si l'objectif du SRADDET à horizon 2050 est de construire près de 20 000 ha de parcs photovoltaïques, l'équation devient complexe. Pour l'instant, les parcs au sol représentent un millier d'hectares. Peut-on ou pas envisager la construction de tels parcs ?

Dans les zones A des PLU, l'ensemble des consultations des Comités Techniques et citoyennes ont unanimement condamné ces projets. Des nuances apparaissent selon les départements dans la réalisation de parcs sur les landes ou parcours avec éventuellement la possibilité de les clôturer et d'éviter la prédation du loup.

Une autre alternative existe dans les terrains « *agricolables* ». Ce sont les terrains (cf. supra) qui ont fait l'objet d'une exploitation agricole il y a plus de 30 ans et qui ne font pas l'objet d'une protection environnementale. Ces espaces représentent plus de 100 000 ha en Provence-Alpes-Côte d'Azur, ils pourraient accueillir éventuellement des parcs photovoltaïques et des coupures agricoles stratégiques.

Dans cette hypothèse, il conviendrait aussi de savoir s'il convient de privilégier les investisseurs « *opérateurs privés* » ou les EPCI. Il en va de la cohérence de ces aménagements et de la consommation raisonnée de foncier.

Il semble peu approprié d'envisager des défrichements de terrains « *agricolables* » pour créer des parcs photovoltaïques dans les bassins où la SAU est inférieure à 15%. Il faut, à notre sens, préserver ces espaces pour des reconquêtes agricoles. C'est le cas des bassins Azuréen et Provençal. Dans les autres bassins, la SAU est plus conséquente et les terrains agricoles plus nombreux. Cela ouvre peut-être des perspectives.

Le défrichement de quelques milliers d'hectares de zones « *agricolables* » est à mettre en perspective avec l'accroissement des surfaces forestières d'1160 000 ha en 1972 à 1660 000 ha en 2022.

Les scénarii sous-entendent que nous validions cet objectif fixé par l'État et la Région.

► LE PHOTOVOLTAÏQUE SUR LES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION : SERRES, HANGAR, BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

Notre positionnement est clair. Il convient de respecter les dispositions de l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que les constructions sont possibles uniquement pour les besoins de l'exploitation. Si l'on est respectueux de ce principe, ne peuvent être acceptées les serres pour un céréalier, un éleveur ou un viticulteur. De même que les hangars doivent être proportionnés à la taille et aux cultures de l'exploitation.

En ce qui concerne les serres, lorsqu'elles sont édifiées sur des terrains sous cahier des charges SAFER, nous imposons un suivi des cultures par un organisme compétent (CA, CETA...) à la charge de l'opérateur photovoltaïque.

► AGRIVOLTAÏSME

Lors du Conseil d'Administration préparatoire au PPAS du 26 avril, il a été décidé, dans l'état actuel des connaissances et notamment des différentes expériences menées dans le Vaucluse, qu'il est beaucoup trop tôt pour accepter des couvertures intégrales d'ombrières sur des rétrocessions SAFER. Nous considérons que seules peuvent être acceptées des expérimentations sur 1 ha (même si la Commission de Régulation de l'Energie a autorisé un équipement supérieur en surface).

Lors de nos consultations des membres de Comités Techniques, les ombrières sur vigne AOP ont été unanimement condamnées pour des aspects paysagers liés au terroir. Pour les IGP, les positionnements sont plus nuancés, mais une majorité se dégage pour les limiter. Les représentants des collectivités ont fait preuve d'une certaine réticence compte tenu des répercussions que cela pourrait avoir sur les paysages et pour certains territoires, l'économie touristique.



V.10. LE CAHIER DES CHARGES SAFER ET SON NÉCESSAIRE SUIVI

Avant d'examiner les modalités de suivi des cahiers des charges que souhaite mettre en œuvre la SAFER PACA au cours du futur PPAS, il convient de rappeler ce qu'est le cahier des charges SAFER.

Le cahier des charges est d'abord un contrat entre la SAFER et un propriétaire, la SAFER et un fermier. Il relève du droit des contrats, article 1101 et 1111-1 du Code Civil, qui dispose : « Le contrat est un accord de volonté entre deux ou plusieurs personnes, destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations ».

Ces contrats qui imposent des engagements à nos attributaires, donnent accès à un régime fiscal avantageux, qui est défini à l'article 1028 ter du Code Général des Impôts : *« toutes les cessions effectuées par les SAFER au titre de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime dont la destination répond aux dispositions du dit article et qui sont assorties d'un engagement pris pour lui et ses ayants-causes de conserver cette destination pendant un délai de 10 ans à compter du transfert de propriété, ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor ».*

Ces exonérations de droit d'enregistrement, de taxe de publicité foncière et de contribution de sécurité immobilière (environ 6%) du montant des transactions, rendent très attractives les interventions des SAFER mais elles nous obligent au sens littéral du terme.

En effet, à travers son intervention, la SAFER apporte une expertise pour l'évaluation de la valeur du bien, la recherche de parcelles, de candidats et attribue au meilleur porteur de projet au regard des dispositions de l'article R 142-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Notre vigilance quant à la bonne exécution du cahier des charges est triple :

- ▶ vis-à-vis de nos Commissaires du Gouvernement qui ont approuvé nos rétrocessions, validé l'autorisation d'exploiter et donc l'exonération fiscale,
- ▶ vis-à-vis des concurrents initiaux qui peuvent se sentir lésés par la non-exécution du projet retenu,
- ▶ vis-à-vis de l'acquéreur notifié dans le cas d'une préemption qui a été privé de la jouissance d'un bien.

La dernière circulaire de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales de fin 2021, réprecise le cadre de nos interventions, cela devrait faire l'objet d'une circulaire interministérielle (Finances/Agriculture) en 2022/2023. En attendant, dans le cadre de notre contrat de confiance avec notre Commissaire du Gouvernement Finances, Monsieur LAFFITTE, et de nos consultations PPAS (membres des comités techniques et concertations citoyennes), un suivi du cahier des charges a été maintes fois réclamé. Nous en avons acté le principe lors du Conseil d'Administration du 26 avril dernier.

Compte tenu du nombre d'opérations réalisées (environ 1500 par an), ce suivi ne peut être qu'aléatoire sauf sur les installations et éventuellement les préemptions environnementales où il pourrait être systématique.

► LES INSTALLATIONS

Le suivi devra être réalisé la première, troisième et cinquième année. Il s'agit de toutes les installations y compris hors DJA.

► LES PRÉEMPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les préemptions environnementales sont déterminantes pour faire des SAFER un acteur incontournable de la préservation de l'environnement : le droit de préemption environnemental est un instrument efficace dans les zones à fort potentiel environnemental où les départements, les collectivités, le conservatoire du littoral, ne bénéficient pas d'un droit de préemption.

Nous pourrions confier le suivi de ces cahiers des charges à un organisme spécialisé, tel que le CEN, ou un prestataire, tel que Naturalia, Biotop. La fréquence de suivi pourrait être définie avec le prestataire selon la nature de la protection.

► LES COMPENSATIONS ENVIRONNEMENTALES

Lorsque les compensations relèvent d'un arrêté, le suivi du cahier des charges est imposé au maître d'ouvrage.

Pour les compensations ne relevant pas d'un arrêté, il conviendra de systématiser ce suivi par un organisme spécialisé ou par un prestataire.

► CAHIER DES CHARGES DÉVELOPPEMENT LOCAL

Les opérations relevant de l'article L 111-2 sont celles qui soulèvent le plus d'interrogations vis-à-vis du Commissaire du Gouvernement Finances car la notion de développement local est sujette à interprétation, notamment sur le devenir du bâti. Il conviendra, par exemple, pour les dossiers supérieurs à 1 million d'euros par exemple, d'effectuer un suivi tous les deux ans pendant les cinq premières années.

Pour toutes les autres opérations amiables : parcellaire, consolidation, agrandissement, développement local, environnement, un échantillon devra être établi, de façon aléatoire, sur 10 % des dossiers par département en priorisant les dossiers à enjeux en termes de montant.

Une fiche de suivi devra être établie suivant la nature du cahier des charges avec un reporting *ad hoc* aux Commissaires du Gouvernement Finances et Agriculture.

* Le cahier des charges SAFER – Mémoire de thèse professionnelle – Domitille de Clerq – Année universitaire 2020/2021





VI. DÉCLINAISON DES MISSIONS en axes prioritaires d'intervention et objectifs



DÉCLINAISON DES MISSIONS EN AXES
PRIORITAIRES D'INTERVENTION ET OBJECTIFS

MISSION	AXES	OBJECTIFS
RÉGULATION DU MARCHÉ FONCIER	Maintenir/ développer la présence de la SAFER sur le marché foncier	<p>→ Poursuivre la politique de renforcement de la présence des conseillers foncier sur des micro-territoires avec capacité de traiter toutes les opérations ou missions SAFER : agricole, environnemental, développement local, régulation.</p> <p>La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a la particularité de ne pas disposer de conseillers fonciers transversaux : collectivités, grands Domaines, forêts...</p>
	Intervenir en préemption en révision de prix	<p>→ La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur est leader en France sur la régulation des prix et a mis en place un dispositif innovant de couverture par le Conseil Régional au prix révisé en cas de fixation judiciaire du prix.</p> <p>Avec deux aires SRADDET, Azuréen et Provençal, disposant de moins de 15 % de SAU et un territoire urbanisé d'environ 20 %, la pression sur les espaces agricoles est très forte avec des tentatives de changement de destination pour du loisir, de la cabanisation et des stockages illicites...</p> <p>La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a préempté en 2021 à 560 reprises en révision de prix. Si le marché notifié se maintient à ce niveau, les révisions de prix devraient continuer d'évoluer autour de 600 par an.</p>
	Développer la présence de la SAFER sur le marché des parts sociales	<p>→ À compter du 1^{er} janvier 2023, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur va étoffer son service juridique et éventuellement son service notifications pour analyser les notifications des cessions de parts dans le cadre fixé par la loi « Sempastous ».</p> <p>La plateforme pour identifier les porteurs de projets dans le territoire concerné par la cession de parts, devrait voir le jour courant 2023.</p> <p>Les SAFER sont dans l'expectative, car il est difficile d'apprécier à priori les dossiers soumis à autorisation et dans quelles mesures elles seront sollicitées pour accompagner les compensations.</p>
RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS EN AGRICULTURE	Transmettre les exploitations	<p>→ Améliorer le repérage des cédants</p> <p>Malgré les répertoires départ installation (RDI), la maîtrise des informations concernant les cédants est plus qu'éparse. Nous pensons pouvoir bénéficier de cette information dans le cadre de la plateforme collaborative. En Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les RDI ne disposent que de peu d'informations car les cédants ont tendance à privilégier la cession du bâti à des non agriculteurs.</p> <p>L'absence de suivi dans les demandes d'autorisation de changement de destination ne fait qu'amplifier cette non sollicitation des RDI et les tendances à privilégier les valorisations patrimoniales.</p>

MISSION	AXES	OBJECTIFS
<p>RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS EN AGRICULTURE (suite)</p>	<p>Maîtriser et sécuriser le foncier pour l'installation</p>	<p>→ Développer le stockage du foncier sur le court terme en vue d'identifier ou préparer des porteurs de projet</p> <p>1. Le stockage SAFER</p> <p>Dans sa séance du 26 avril 2022, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a décidé de porter ses capacités de stockage de 30 000 à 40 000 K€. Cela en vue de maîtriser les terrains libérés par les préemptions partielles et d'optimiser les rétrocessions en faveur de l'installation et de la consolidation. Le découvert autorisé par les deux Caisses de Crédit Agricole Provence-Côte-d'Azur (PCA) et Alpes-Provence (CAAP) sera porté de 13 000 K€ à 17 000 K€.</p> <p>2. Les conventions de portage Région</p> <p>La convention de portage Région devrait se poursuivre sur la durée du futur PPAS.</p> <p>Elle permet à des jeunes de s'installer sur un foncier via une COPP SAFER sur 5 ans et d'acquérir le foncier à l'issue. C'est une enveloppe de 50 K€ de frais de portage, soit un montant de 1500 à 2000 K€ de stocké.</p> <p>3. Les conventions de portage Crédit Agricole</p> <p>Possibilité de portage effectué par la SAFER pendant 5 ans sur la base d'une convention avec les deux Caisses de Crédit Agricole PCA et CAAP à un taux préférentiel (Agilor 5 ans). Montant maximal par opération : 300 000 € (hors bâti). La SAFER revend à l'issue des 5 ans au prix d'acquisition initial avec déduction du préfinancement (différence entre frais de portage et montant du fermage). L'objectif est de réaliser une dizaine de dossiers par an sur les deux Caisses.</p> <p>4. La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) Terre Adonis</p> <p>La SCIC Terre Adonis, cf. paragraphe ci-dessus, dispose de fonds publics et privés pour acquérir du foncier et le mettre à disposition, à travers un bail rural long terme, à un porteur de projet ne disposant pas des capacités financières. La SCIC offre la possibilité au porteur de projet de racheter le foncier bâti et non bâti dans une durée de 7 à 15 ans.</p> <p>L'objectif est de favoriser l'installation de 5 porteurs de projets par an pour un montant de 3000 K€.</p>

Déclinaison des missions

MISSION	AXES	OBJECTIFS
<p>RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS EN AGRICULTURE (suite)</p>	<p>Installer de nouveaux agriculteurs</p>	<p>→ La consultation citoyenne avait pour objet de s'ouvrir aux préoccupations de la société civile, mais aussi de faire connaître les missions de la SAFER. Ces consultations ont démontré que de nombreux porteurs de projets (surtout depuis la pandémie) ne voyaient pas la SAFER comme une structure accessible et facilitatrice pour s'installer.</p> <p>→ Les différentes consultations citoyennes et des membres de comités techniques ont toutes plébiscité la création d'une plateforme collaborative pour que puissent se rencontrer les offres et les demandes de foncier. Validation du principe de la plateforme collaborative au Conseil d'Administration du 22 février 2022.</p> <p>Construction de la plateforme dans l'année 2022, avec rencontres préalables de tous les Points Accueil Installation (PAI) Objectif de mise en œuvre : 1er trimestre 2023 avec le lancement du dispositif issu de la loi Sempastous.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Suivi économique des JA pendant 3 ans sur les installations SAFER via les Chambres d'Agriculture ou l'ARDEAR moyennant un financement de 500 € par an. ▶ Favoriser l'accompagnement de porteurs de projets hors cadre familial pratiquant de nouvelles formes d'agriculture : permaculture, agroforesterie, agroécologie, en créant des réseaux de référents à l'image de la convention signée avec la Chambre d'Agriculture du Var
<p>AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</p>	<p>Sécuriser l'assise foncière des exploitations et améliorer leur résilience face au réchauffement climatique</p> <p>Contribuer au développement de l'agroécologie et à la souveraineté alimentaire des territoires</p>	<p>Contrairement aux SAFER septentrionales, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur agit peu en intermédiation locative, par contre 80 % de nos interventions concernent des installations et des consolidations inférieures à 2 SR, différent des agrandissements.</p> <p>→ Cette rigueur dans les arbitrages sera poursuivie dans le futur PPAS.</p> <p>→ Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs Projets Alimentaires Territoriaux (PAT) en leur proposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ des porteurs de projets aux profils divers : circuit court bio, circuit court conventionnel, agroforesterie, permaculture. Toutes les formes d'agriculture seront nécessaires pour répondre au défi de la souveraineté alimentaire des territoires et à la relocalisation de l'agriculture. ▶ des apporteurs de capitaux susceptibles de soutenir des porteurs de projets hors cadre familial sur du long terme (portage, Terre de Liens, SCIC Terre Adonis, collectifs). Les consolidations et agrandissements des seuls propriétaires exploitants ne pourront répondre à la forte demande sociale de relocalisation de la filière alimentaire. <p>Le profil des candidats (en lien avec l'évolution de la demande sociale) s'est profondément modifié ces trois dernières années. En 2021, près de 40 % de nos attributions étaient en agriculture biologique. C'est le profil des candidats et la priorité bio qui ont favorisé cette explosion des rétrocessions bio.</p> <p>Un travail pédagogique auprès des membres de comités techniques et la création d'un réseau de référents professionnels en agroforesterie, permaculture, seront indispensables pour faire évoluer la vision des membres de comités techniques sur ces nouvelles formes d'agriculture.</p>

MISSION	AXES	OBJECTIFS
<p>AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</p> <p><i>(suite)</i></p>	<p>Contribuer au développement de l'agroécologie et à la souveraineté alimentaire des territoires</p> <p><i>(suite)</i></p>	<p>→ Encouragement à la plantation de haies composites</p> <p>En mars 2020, le Conseil d'Administration de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a décidé d'encourager la plantation de haies brise-vent composites en les finançant jusqu'à 80 %. Le Plan de Relance national est venu renforcer financièrement ce dispositif. Pour le futur PPAS, une organisation a été mise en place en Provence-Alpes-Côte d'Azur avec un chef de projet « haies », Laurent Vinciguerra, et un référent haies dans chaque département.</p> <p>→ Favoriser les pratiques agroenvironnementales à travers les Obligations Réelles Environnementales (ORE)</p> <p>Nous avons régularisé la première ORE « haies » en 2022 où la contrepartie financière était la prise en charge financière par la SAFER des coûts de plantation. Cette ORE porte sur 30 ans avec obligation d'entretien. Nous devrions mettre en place un suivi de l'apport en biodiversité de la haie sur un pas de temps à définir.</p> <p>La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur dispose de nombreux zonages de protection environnementaux et plus particulièrement agroenvironnementaux. Jusqu'à présent, la codification des interventions SAFER ne nous permettait pas la double codification environnement et agriculture. Il conviendra au cours du prochain PPAS, de rédiger des cahiers des charges plus précis qui décrivent les pratiques agroenvironnementales favorables à l'environnement : coussouls, prairies humides, estives...</p>
	<p>Restructurer le parcellaire pour optimiser la performance économique et agronomique, améliorer le bilan carbone des exploitations</p>	<p>→ Par les procédures d'aménagement foncier, les échanges multilatéraux</p> <p>La Région ne possède pas de culture des Aménagements Fonciers Agricoles, Forestiers et Environnementaux (AFAFE). Malgré de gros efforts de stockage d'anticipation sur la Basse Vallée de l'Argens, Grimaud, Tavernes, ces projets d'AFAFE n'ont pas pu se concrétiser.</p> <p>Pour le prochain PPAS, seul l'AFAFE de la plaine de Pertuis devrait prospérer avec une inconnue quant à la concrétisation de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) « ITER », 80 ha.</p> <p>→ Les échanges multilatéraux</p> <p>La SAFER dispose de véritables expertises en la matière. Historiquement, nous avons développé ces pratiques sur l'AOP Châteauneuf-du-Pape, où compte tenu de l'évolution des prix du foncier, les agrandissements n'étaient pas possibles.</p> <p>Nous sommes en cours de finalisation d'un échange multilatéral sur Piolenc/Uchaux. Tous les départements ont réalisé des échanges multilatéraux ces trois dernières années. C'est une procédure chronophage, longue et fastidieuse, mais souple (contrairement à un AFAFE). Elle est plus adaptée à la culture provençale.</p>

MISSION	AXES	OBJECTIFS
<p>AMÉLIORATION DE LA RÉSILIENCE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES (suite)</p>	<p>Restructurer le parcellaire pour optimiser la performance économique et agronomique, améliorer le bilan carbone des exploitations (suite)</p>	<p>→ La reconquête des friches</p> <p>La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a développé OPEN FRICHE MAP pour contribuer de façon collaborative à l'identification des friches. Elle a été retenue, avec les Chambres Départementales et la Chambre Régionale, comme maître d'œuvre d'une étude sur la reconquête des friches, pilotée par le Ministère de l'Agriculture.</p> <p>→ Cette étude fait apparaître un potentiel de friches de 140 000 ha</p> <p>La SAFER, avec la Chambre d'Agriculture du Var par exemple, mène des opérations de réhabilitation de friches.</p> <p>S'agissant pour la plupart de friches d'attente et/ou spéculatives, la persuasion des propriétaires de libérer leur terrain pour de la location ou de la vente est extrêmement chronophage.</p> <p>Nous maintiendrons ces opérations de reconquête sur des territoires à enjeu.</p> <p>À l'échelle de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, compte tenu du parcellaire, un objectif d'au maximum 50 ha reconquis par an semble atteignable.</p> <p>À noter, des aides à la réhabilitation de friches du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et du Conseil Départemental de Vaucluse.</p> <p>→ Remise en état des terrains « agricolables »</p> <p>L'étude de reconquête sous maîtrise d'ouvrage du Ministère de l'Agriculture a fait apparaître un nouveau concept propre à la forêt méditerranéenne, il s'agit des terrains « agricolables », des terrains, anciennement exploités, reconquis par la forêt. Selon l'estimation de cette étude, un peu plus de 100 000 ha ont été recensés en Provence-Alpes-Côte d'Azur (hors de tous zonages de protection).</p> <p>Cela constitue un fort potentiel pour créer de véritables coupures agricoles pare-feu dans les massifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ trouver des surfaces de compensations collectives agricoles à condition d'être aménagées, ▶ éventuellement, créer des parcs photovoltaïques avec pâturage par des ovins. <p>Cette reconquête des terrains agricolables supposera au préalable une réécriture de l'article L 341-1 du Code Forestier qui n'autorise pas le défrichement de forêt de plus de 30 ans (même si les terrains étaient exploités).</p>

MISSION	AXES	OBJECTIFS
<p>VALORISATION DE LA FORÊT ET DES MILIEUX NATURELS</p>	<p>Être reconnu comme acteur du foncier forestier et accompagner les politiques publiques de gestion forestière</p>	<p>→ La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur ne peut être considérée comme un acteur du foncier forestier car l'économie de la filière bois n'est pas très développée et la SAFER n'est pas associée dans les plans de massifs.</p> <p>Notre action sur le foncier forestier est structurée dans les départements des Alpes-de-Haute-Provence, des Hautes-Alpes et des Alpes-Maritimes avec un partenariat ciblé sur les biens dans maître avec l'association des communes forestières.</p> <p>Nous devons nous rapprocher du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) pour tenter de mettre en place des Associations Syndicales Libres (ASL) ou Autorisées (ASA) de gestion forestière.</p> <p>Nos premiers travaux dans le cadre du FEADER nous laissent augurer d'un véritable potentiel de création de structure de gestion collective. La Région dispose d'une culture forte des ASL ou ASA d'irrigation et d'assainissement.</p> <p>→ Plan Simple de Gestion (PSG)</p> <p>La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur transmet chaque année plusieurs milliers d'hectares de forêt (13000 ha entre 2015 et 2020). La plupart de ces transactions concerne des biens mixtes (agricoles et forestiers) dotés de PSG.</p> <p>Nous devons porter une attention particulière sur la rédaction des cahiers des charges de gestion forestière en réalisant au préalable des diagnostics de la qualité des boisements et/ou de la présence d'éléments de biodiversité.</p> <p>Ces diagnostics pourraient être réalisés par le CEN ou des prestataires de service privé (Naturalia, Biotop).</p>
	<p>Être reconnu comme opérateur foncier de l'environnement et accompagner les politiques publiques de gestion des milieux naturels non productifs</p>	<p>→ La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a été la première SAFER à mettre en place des mesures de compensation environnementale en Crau, à Cossure, avec la CDC Biodiversité.</p> <p>Elle a, depuis, été l'opérateur de compensation de GRT Gaz, du Port Autonome et d'ITER France.</p> <p>La SAFER n'intervient qu'à l'issue de la publication de l'arrêté de compensation pour ne pas squeezer le principe d'ERC (Eviter, Réduire, Compenser).</p> <p>L'anticipation peut aussi générer des tensions spéculatives.</p> <p>Les futures compensations devront être encadrées par un cahier des charges environnementales, doublé d'une ORE.</p>

MISSION	AXES	OBJECTIFS
<p>ACCOMPAGNEMENT DES AUTRES PROJETS EN MILIEU RURAL</p>	<p>Valoriser de manière durable les biens ruraux existants, les potentialités et les caractéristiques locales, tout en prenant en compte les besoins en matière de logements et d'emplois, en application de l'article L 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime</p>	<p>→ Le préalable à l'intervention de la SAFER sur les biens ruraux est de s'inscrire dans la politique publique de développement local en bénéficiant de la validation écrite de la commune opération par opération.</p> <p>La mise en œuvre de l'article L 111-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime est celle qui fait l'objet de larges débats depuis la parution de la circulaire de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) de décembre 2021. Pour tenter de clarifier les capacités d'intervention des SAFER sur les biens ruraux, il conviendra de réécrire les circulaires interministérielles de 2002 et 2016.</p> <p>La question est encore plus complexe lorsqu'il s'agit de biens mixtes avec un bâti qui représente plus de 90 % du prix de la propriété, même si la propriété dispose de plus de 100 ha de foncier.</p> <p>Doit-on raisonner en montant d'exonération fiscale ou en maîtrise d'hectares agricoles par la SAFER ?</p> <p>Il est actuellement impossible d'avoir une vision régionale sur cette question. Un arbre de décision devra émaner de cette future circulaire interministérielle pour encadrer les interventions des SAFER.</p> <p>Sur le fond, les SAFER restent des opérateurs fonciers des politiques publiques, y compris locales et... rurales.</p>
	<p>Accompagner les collectivités dans les projets de construction et d'aménagement en vue de maintenir la vitalité des territoires</p>	<p>→ Dans les communes rurales, elles se substituent aux services fonciers des collectivités en zones périurbaines ou urbaines.</p> <p>La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur peut ainsi recueillir des promesses de vente pour le compte des collectivités afin d'aménager une zone d'activité, un complexe sportif, une déviation, un sentier de randonnée, une station d'épuration...</p> <p>En Provence-Alpes-Côte d'Azur, nous n'intervenons qu'après inscription de l'aménagement dans le document d'urbanisme « opposable ».</p> <p>Cette précaution vise le respect du principe Eviter Réduire Compenser, notamment vis-à-vis de la consommation des espaces agricoles.</p>
<p>PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>Préservation de la ressource en eau</p>	<p>→ En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la protection des aires de captage a été tardive et rarement en partenariat avec les Chambres d'Agriculture et la SAFER.</p> <p>Nos interventions sont ponctuelles à travers notre droit de préemption environnementale sur des périmètres déjà établis.</p> <p>Ce mode opératoire persistera lors du PPAS 2022-2028.</p> <p>→ Préservation du bassin des Sorgues</p> <p>Nous avons conventionné avec le Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues, il y a une dizaine d'années, avec le soutien de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse (RMC). Nous réalisons chaque année une quarantaine d'opérations, dont la moitié en révision de prix. Cela a considérablement limité le développement des projets de loisir et de cabanisation qui se sont développés au début des années 2000.</p>

MISSION	AXES	OBJECTIFS
<p>PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DE L'ENVIRONNEMENT <i>(suite)</i></p>	<p>Lutter contre les risques naturels et le changement climatique</p>	<p>Dans le bilan du précédent PPAS, nous avons déploré l'immobilisme des partenaires du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de la Basse Vallée de l'Argens. Les rencontres de ce début d'année ne nous laissent augurer rien de bon. Un avenant n°2 au PAPI doit être élaboré pour réaliser 20 000 K€ de travaux mais, à priori, cela ne représenterait qu'une infime partie des ouvrages prévus initialement.</p> <p>Les 50 hectares de stock d'anticipation, constitués par la SAFER depuis 2010 au droit des futurs aménagements, n'ont pas lieu d'être. C'est dramatique de constater que toutes les conditions étaient réunies pour réaliser un AFAFE avec inclusion d'emprise.</p> <p>Finalement, cet aménagement ambitieux du PAPI de la Basse Vallée de l'Argens ne va pas se réaliser et va laisser place à un aménagement superficiel qui ne pourra pas préserver durablement cette plaine exceptionnelle d'un point de vue agronomique, des friches et de la cabanisation.</p> <p>→ Lutter contre les inondations avec le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance (SMAVD)</p> <p>Le partenariat avec le SMAVD se poursuivra lors du prochain PPAS en vue de constituer les digues (recueil de promesses de vente) et de rétrocéder les bords de Durance érodés par la rivière.</p> <p>Accompagner les syndicats de rivière dans la création de champs d'expansion de crues. Il serait pertinent d'adosser à ces opérations un cahier des charges de 30 ans et une ORE.</p> <p>→ Lutter contre les incendies de forêt</p> <p>C'est un des axes stratégiques qui a été décrit ci-dessus. Il pourra prendre une véritable dimension de protection, si et seulement si les terrains « agricolables » peuvent bénéficier d'un allègement en termes d'autorisation de défrichement.</p> <p>L'objectif visé est de rendre « défrichables » les terrains anciennement exploités (même il y a plus de 30 ans), sans autorisation de défrichement.</p>
<p>TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER RURAL</p>	<p>Améliorer la connaissance des territoires via l'expertise SAFER et accompagner les politiques publiques</p>	<p>→ La présence, et donc notre connaissance des territoires, est notre axe stratégique prioritaire. La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur consacre depuis une quinzaine d'années, un budget important à la recherche et développement.</p> <p>C'est ce qui nous a permis d'être les leaders en France sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Vigifoncier, ● Les Géomarchés, ● Agrifoncier, ● Open Friche Map (les friches), ● l'artificialisation des sols, ● les terrains agricolables, ● la segmentation du marché foncier. <p>Nous mettons cette expertise à disposition des collectivités, des départements, de la Région, de nos Commissaires du Gouvernement, mais aussi du Conservatoire du littoral.</p> <p>Le prochain PPAS devrait voir ce partage de données se structurer avec l'Etat, la Région, à travers les Observatoires Régionaux des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ORENAF).</p> <p>Le contrat de confiance avec nos Commissaires du Gouvernement Finances devrait favoriser la circulation des données des géomarchés et fluidifier le rendu des agréments.</p>

MISSION	AXES	OBJECTIFS
	<p>Améliorer la connaissance des territoires via l'expertise SAFER et accompagner les politiques publiques</p> <p><i>(suite)</i></p>	<p>→ La participation de la SAFER aux différentes instances de gouvernance</p> <p>C'est un vrai sujet et il convient de ne pas confondre le rôle d'un opérateur foncier de celui d'une Personne Publique Associée, PPA, (par exemple les Chambres d'Agriculture) dans l'élaboration des documents d'urbanisme, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), les Commissions Départementales d'Orientation de l'Agriculture (CDOA).</p> <p>Un opérateur foncier (des politiques publiques) ne peut être juge et partie. Par contre, notre participation en tant qu'expert est décisive car la SAFER a fait le choix politique et stratégique de fournir, gracieusement, des données originales, novatrices, essentielles à l'aide à la prise de décision.</p>
<p>TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER RURAL</p> <p><i>(suite)</i></p>	<p>Assurer la transparence de l'activité de la SAFER</p>	<p>→ Cette notion de transparence a été plébiscitée par les consultations citoyennes</p> <p>Elle concerne surtout l'accès à l'information de parcelles à la vente et comment, en tant que porteur de projet, se faire connaître de la SAFER. La réponse à cette question est apportée par la création de la plateforme collaborative où seront collectées toutes les offres de foncier et toutes les demandes des porteurs de projets.</p> <p>Un effort sera consenti sur le contenu de nos publicités d'appel de candidatures (géolocalisation/photo), sur la possibilité de saisir des candidatures en ligne et sur la mise en surveillance de parcelles.</p> <p>Par contre, un chantier reste entier sur la façon d'être transparents dans la motivation de nos attributions. La seule motivation inscrite aux Procès-Verbaux des comités techniques est trop laconique et suppose de connaître l'intégralité des candidatures. C'est un sujet complexe où se mêlent des éléments juridiques, des données personnelles, des jugements sur la capacité des candidats à mettre en œuvre le projet.</p> <p>→ Améliorer le suivi des PPAS</p> <p>Le terme de suivi n'est peut-être pas le plus approprié car si cela consiste à fournir des indicateurs chiffrés annuels, on perd l'aspect qualificatif.</p> <p>L'élément le plus fondamental dans le suivi du PPAS reste son appropriation par les salariés de la SAFER, dans la présentation des dossiers en comité technique, dans la rédaction et la motivation des dossiers de présentation transmis à nos Commissaires du Gouvernement, dans la production des éléments préalables aux attributions dans les comités techniques, enfin dans la motivation des rétrocessions.</p> <p>Cette appropriation est difficilement « traçable ». Elle relève de la pédagogie au quotidien de l'équipe de direction et de la formation et/ou de l'accompagnement des présidents de comités techniques.</p> <p>→ Communiquer sur les actions réalisées</p> <p>Depuis 2018, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a confié sa communication à Bleu Tomate, agence de communication marseillaise.</p> <p>Au-delà de notre site internet, où vous pourrez trouver des vidéos d'un format court, nous avons un partenariat fort avec la presse agricole (groupe Réussir), mais aussi avec La Provence, des fenêtres ouvertes selon l'intérêt du sujet par France 3 méditerranée.</p>



VII. DÉONTOLOGIE





VII.1. LA CHARTE ÉTHIQUE

Lors du dernier Congrès des SAFER à Marseille, nous avons approuvé la Charte éthique du groupe des SAFER. Elle s'intitule :

Des femmes, des hommes, des valeurs, pour les territoires.

Elle s'articule autour de cinq valeurs : la transparence, l'ouverture, la pertinence, l'utilité et la responsabilité.

LA TRANSPARENCE

Nous informons clairement sur notre fonctionnement et sur nos procédures qui garantissent l'équité dans le traitement des candidats. Nos décisions sont orientées par les politiques publiques que nous accompagnons.

Chacun de nous met en œuvre une clause de confidentialité pour respecter les données non diffusables des candidats.

L'OUVERTURE

Pour répondre aux enjeux des territoires, nous sommes à leur écoute et faisons preuve d'ouverture. Nous entretenons un dialogue permanent avec l'ensemble des acteurs locaux. Nous développons de nombreux partenariats qui nous permettent de nous ouvrir à des enjeux divers et de trouver des solutions foncières transversales. Notre ouverture se traduit dans nos instances qui rassemblent tous les acteurs concernés – agriculteurs, élus territoriaux, organismes environnementaux, acteurs économiques. C'est avec eux, en concertation et en connaissance de toutes leurs causes que nos décisions sont prises. Nous sommes un véritable lieu de démocratie foncière.

Les Programmes Pluriannuel d'Activité des SAFER (PPAS) sont élaborés avec les acteurs territoriaux et guident notre activité.

LA PERTINENCE

Nous sommes au cœur des territoires depuis plus de 60 ans. Cela nous donne une connaissance fine et unique des enjeux fonciers. Cette expérience nous permet de discerner la pertinence d'un projet et de l'inscrire en étroite cohérence dans son contexte.

Nous développons une expertise en observation foncière unique parce qu'elle allie des données objectives et des expériences de terrain. Nous sommes en veille permanente et informons les décideurs des évolutions de l'espace agricole et rural et leurs conséquences. Nous sommes force de proposition pour la mise en place de mesures nécessaires à leur gestion et régulation.

L'UTILITÉ

Nous sommes utiles aux territoires : nous répondons de façon concrète et pragmatique à leurs enjeux. Nous savons développer des outils, des méthodes, un accompagnement et des services qui assurent la faisabilité des projets.

Face aux besoins et enjeux sans cesse renouvelés des territoires et à la nécessité d'appréhender la multifonctionnalité des espaces ruraux, nous avons élargi nos champs d'intervention et diversifié nos services.

LA RESPONSABILITÉ

Parce que nous avons des missions d'intérêt général, nous rendons compte de nos actions et décisions. À nos tutelles, à nos partenaires et à ceux que nous accompagnons. Nous sommes responsables et nous sommes attentifs à la pérennité et à la solidité tant technique que financière des projets que nous aidons à réaliser. Nous sommes conscients des enjeux environnementaux et nous favorisons des projets qui participent au développement durable des territoires.

Nos décisions sont prises en regard de nos missions d'intérêt général et doivent être approuvées par l'Etat. Nous sommes sous tutelle des Ministères de l'Agriculture et des Finances dont les représentants siègent dans nos instances. Nous sommes attachés à l'exemplarité de nos dirigeants et vigilants quant à l'objectivité des choix pris et avons mis en place un code de conduite.

NOS ENGAGEMENTS

Notre engagement, c'est le bénéfice que chacun, porteur de projet, collectivité, citoyen, peut attendre de la SAFER. Un engagement de démocratie foncière qui permet un accès au foncier de manière équitable et à notre capacité de répondre à tous les enjeux des territoires.

Que faisons-nous pour les porteurs de projets ?

- ▶ Une égalité des chances (appel à candidatures)
- ▶ Un accompagnement de A à Z (accueil, écoute, suivi)
- ▶ Un traitement équitable
- ▶ Une sécurité juridique
- ▶ Des solutions personnalisées
- ▶ La garantie d'un prix juste
- ▶ L'intégration de leurs projets dans le territoire

Que faisons-nous pour les citoyens ?

De multiples contributions pour des territoires attractifs, vivants et hospitaliers :

- ▶ Préservation d'une agriculture dynamique, diversifiée et une protection du foncier
- ▶ Autonomie alimentaire de la nation, qualité et proximité de l'alimentation
- ▶ Préservation de l'économie locale (création d'emplois, installation de porteurs de projets ruraux, d'infrastructures...)
- ▶ Préservation de l'environnement, des ressources naturelles, de la biodiversité et des paysages.

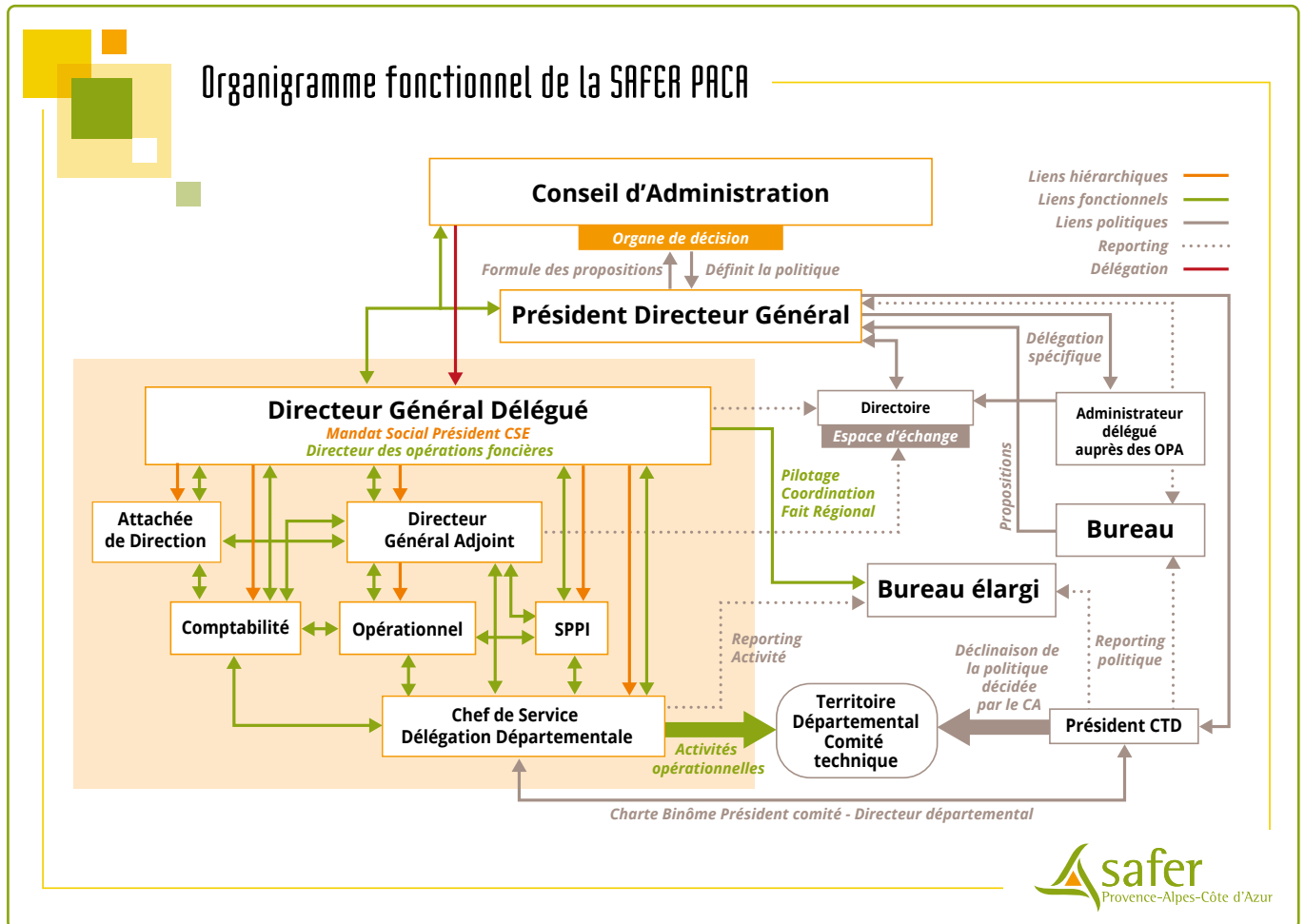
Que faisons-nous pour les collectivités ?

- ▶ Des outils d'aide à la décision
- ▶ De la médiation et de la concertation avec le monde agricole et les autres acteurs des territoires
- ▶ Une capacité à rendre possible leurs projets dans un contexte global et en minimisant les impacts sur l'agriculture et l'environnement
- ▶ L'installation d'actifs en milieu rural et une aide au maintien du tissu économique
- ▶ L'inscription de projets privés et publics dans les territoires et dans le respect de l'intérêt général.



VII.2. L'ORGANIGRAMME FONCTIONNEL

Les SAFER sont des Sociétés Anonymes à but non lucratif avec une mission de service public.



Pour éviter toutes confusions des genres, il convient de respecter scrupuleusement les fondamentaux d'une Société Anonyme.

Le seul organe de décision est le Conseil d'Administration. Il élit le Président Directeur Général. Le Conseil d'Administration délègue au Directeur Général : le mandat social et la direction des opérations foncières.

Le Directeur Général est placé sous l'autorité hiérarchique du Président Directeur Général. Le mandat social du Directeur Général lui confère une totale indépendance dans le recrutement et plus globalement dans la gestion des ressources humaines.

Les Présidents de comités techniques sont délégués par le Président Directeur Général de la SAFER.

Le comité technique est une instance d'arbitrage. Il rend des avis qui sont validés par le Conseil d'Administration ou par délégation par le Directeur Général ou son Adjoint.

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur a établi une charte du binôme Président de comité technique/Directeur Départemental, cf. annexe, une note sur le rôle du Président de comité technique (cf. annexe).



VII.3. LE CODE DE BONNE CONDUITE



La Fédération Nationale des SAFER devrait finaliser un Code de bonne conduite d'ici l'automne 2022. Il s'adressera aux élus (Président Directeur Général, Président de comité technique), ainsi qu'à l'ensemble des salariés. Il comportera les rubriques suivantes :

- ▶ Confidentialité
- ▶ Corruption
- ▶ Conflit d'intérêt – délit d'initié
- ▶ Utilisation des ressources du groupe
- ▶ Comportement professionnel
- ▶ Avantages, cadeaux
- ▶ Activité extra-professionnelle
- ▶ Harcèlement

Quel que soit la nature des documents opposables : Code Rural et de la Pêche Maritime (confidentialité), Charte des Présidents de comités techniques, Code de bonne conduite..., la difficulté réside dans la mise en œuvre effective de sanctions.

S'agissant de la confidentialité, il est très difficile d'apporter des preuves tangibles et pourtant cela peut avoir des conséquences dramatiques sur :

- ▶ La liberté de parole des membres de comités techniques
- ▶ La pression qui est mise sur les conseillers foncier
- ▶ La présomption des dérives « *clientélistes* »







VIII. ANNEXES

ANNEXE 1. TRAME DE QUESTIONNEMENT PPAS

Accès au foncier

Vous paraît-il difficile ?

Pourquoi : prix, rétention, disponibilité

Existe-t-il assez de moyens de portage ?

Région, Département, SAFER, Crédit Agricole, SCIC, Terre de Liens, Collectivités

Quelle position vis-à-vis des acquisitions par les collectivités, notamment dans le cadre des Projets Alimentaires Territoriaux ?

Projets Alimentaires Territoriaux

Quelle stratégie à mettre en œuvre vis-à-vis des collectivités ?

Quels arbitrages en faveur de la souveraineté alimentaire ?

Quelle place aux nouveaux porteurs de projets ?

Comment mieux identifier les nouveaux porteurs de projets ?

Comment connaître précisément les demandes d'installation en attente pour répondre au Critère 1 de la loi Sempastous ?

Dispositifs existants : efficacité, limites.

Politique foncière de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur

Installations / consolidations / agrandissements

Préemptions simples, préemptions en révision de prix, préemptions partielles

Niveau de stock : suffisant, insuffisant ?

Accès des jeunes au bâti

Question de la construction en zone agricole, du changement de destination

Compensation collective agricole : comment être plus efficace dans l'Eviter et le Réduire avant de compenser ?

Idem sur les compensations environnementales

Reconquête des friches : pour quoi faire ?

Comment, collectivement, porter un texte pour autoriser le défrichement sur des boisements de plus de 30 ans (proposition 60 ans) ?

Photovoltaïque

Quid pour les parcs au sol ?

Quid pour les bâtiments d'exploitation, serres...

Quid de l'agrivoltaïsme (ombrières)

Quel positionnement pour les parcs si l'Etat impose des parcs nouveaux (projets publics, projets privés, cohérence des projets) ?

ANNEXE 2. RELEVÉ DES ÉCHANGES ET PROPOSITIONS DES COMITÉS TECHNIQUES DÉPARTEMENTAUX

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Premier débat sur l'investissement des collectivités dans la préservation du foncier agricole. Pour certains, c'est plutôt l'apanage des grandes agglomérations qui disposeraient de plus gros moyens, pour d'autres, il s'agit d'une volonté récente mais très en vogue de relocaliser l'agriculture et de favoriser la mise en œuvre de Projets Alimentaires Territoriaux (y compris dans des communes rurales). Pour l'équipe SAFER, nous ressentons cette dynamique sur quasiment tous les territoires.

Dans les communes rurales, se pose souvent le problème de l'installation de gens extérieurs à la commune en concurrence avec l'agrandissement d'agriculteurs locaux.

Règlementairement, la SAFER devrait privilégier l'installation, même avec des apporteurs de capitaux (Terre de de Liens, Collectivités, SCIC...), mais nos comités ont tendance à aller vers l'agrandissement du propriétaire exploitant.

Culturellement, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, le faire-valoir direct a tendance à dominer depuis des siècles, mais les politiques publiques ont pour objectif d'encourager toutes les formes de portage voire l'acquisition par des apporteurs de capitaux (pour les SAFER, c'est le cas depuis une circulaire de 2002).

Zéro artificialisation

De nombreux membres du comité technique départemental considèrent que c'est un peu excessif de demander un zéro artificialisation alors que certaines zones urbaines et périurbaines, à l'instar de Manosque, ont procédé à de vastes déclassements. Il conviendrait de relativiser le zéro artificialisation pour les zones rurales où des demandes de maisons individuelles avec un bout de jardin peuvent redonner vie à des villages sans pour autant consommer beaucoup d'espaces agricoles.

La question est posée de la difficulté d'accès au bâti des jeunes agriculteurs et de leur difficulté d'obtenir des permis de construire. En fait, chacun reconnaît que de nombreux permis de construire en zone agricole ont été attribués avec légèreté et ont fait l'objet de revente avec un changement de destination. Certains s'interrogent sur la nécessité de mieux contrôler ces changements de destination, l'équipe de la SAFER

précise que le Code de l'Urbanisme soumet à autorisation ou à permis de construire le changement de destination.

Il y a une certaine hypocrisie entre le monde agricole et les communes pour ne pas « empêcher » une opération très lucrative pour un agriculteur qui part à la retraite ou qui connaît des difficultés.

Ce comportement est humainement compréhensible mais il a des effets délétères sur l'accès au bâti des jeunes et sur le mitage des espaces agricoles.

Un changement de destination, c'est systématiquement une possible remise en question des pratiques agricoles au droit de ce bâti. C'est aussi une potentielle zone de non traitement.

L'équipe de la SAFER juge très dangereuse la position qui consiste à tolérer ce genre de pratique pour compléter la retraite d'un agriculteur. Si l'on raisonne de cette manière, autant proposer de rendre constructible la zone agricole, mais que restera-t-il de nos zones agricoles ?

Il vaut mieux s'attaquer au problème des retraites fondamentalement plutôt que d'user de pis-aller. C'est destructeur pour la zone agricole. Il en est de même des agriculteurs proches de la retraite qui vendent leurs terrains très chers à des non agriculteurs pour se constituer une retraite.

Cela renvoie à notre vision collective des territoires et de leur devenir. Devons-nous diversifier les productions pour répondre aux demandes de relocalisation de l'agriculture, devons-nous diversifier les activités (tourisme...) ? Devons-nous encourager la monoculture ?

Globalement, la donne a changé et à l'image des nombreux Projets Alimentaires Territoriaux du département, il va falloir que toutes ces formes d'agriculture cohabitent. Certains membres du comité regrettent les disparités de concurrences issues de la mondialisation sur la filière arboricole. Disparités fiscales, sociales et d'utilisation des produits phytosanitaires. Il y aurait lieu de taxer les produits importés au regard de ces distorsions de concurrences.

Chacun reconnaît qu'il y a la place pour toutes les formes d'agriculture.

Le département des Alpes-de-Haute-Provence est particulièrement exemplaire avec la création de magasins de producteurs tels que Couleurs Paysannes, la Belle Ferme (bio), l'Univers Paysan (bio)...

Ces magasins couvrent une très large gamme de produits avec un pic d'activité pendant la pandémie et une légère décroissance depuis. Cette décroissance est constatée sur plusieurs points de vente.

Ceci interroge sur les causes de cette baisse (phénomène de mode ou problème de pouvoir d'achat).

Transmissions d'exploitations et contrôle des structures

Outre le problème de captation des exploitations à transmettre (même s'il y a un réel travail du Répertoire Départ Installation), force est de constater que les transmissions d'exploitations vont à l'agrandissement et que le contrôle des structures n'est quasiment pas appliqué.

L'équipe SAFER reconnaît que sans capacité d'animation du Directeur Départemental des Territoires, le contrôle des structures ne peut s'exercer. La SAFER essaie de contribuer du mieux possible à la mise en œuvre du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles, sachant qu'il ne s'agit que d'un des critères d'attribution. La SAFER peut attribuer en fonction de la capacité des candidats à mettre en œuvre le projet, mais aussi de la valorisation économique, sociale et environnementale que peuvent apporter les porteurs de projets.

Cette multiplicité des critères d'attribution permet de rentrer dans la réalité et la complexité des projets, ce qui n'est pas le cas des critères de la Commission Départementale d'Orientation Agricole qui sont très formels.

Pour favoriser la transmission vers des porteurs de projets jeunes à l'installation, la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur va réfléchir à la mise en œuvre d'une plateforme collaborative pour faire en sorte que l'offre de foncier rencontre plus facilement la demande de porteurs de projets (que nous n'arrivons pas à capter).

En matière d'accès au foncier pour les jeunes agriculteurs locaux, il est fait allusion aux difficultés d'accès pour ces jeunes aux alpages qui sont maîtrisés par les groupements pastoraux ou les éleveurs du Sud de la Région (Crau, Camargue, Var...). Ce point mériterait d'être examiné plus finement dans les attributions en comité technique, d'autant que les éleveurs de ces groupements pastoraux sont déjà privilégiés dans le bénéfice de primes PAC.

Photovoltaïsme / Agrivoltaïsme

Les parcs photovoltaïques au sol sont condamnés unanimement. Une certaine inquiétude fait jour dans les Alpes-de-Haute-Provence où les différents docu-

ments de planification font état d'un besoin de parc de 3000 ha (alors qu'il n'en existe que 700 ha).

Les projets d'ombrières agrivoltaïques sont aussi condamnés car il n'y a pas suffisamment de recul sur ces expérimentations. Les projets d'ombrières sur truffiers sont fermement condamnés.

Par contre, les constructions de bâtiments agricoles, y compris des serres, sont bien perçues si et seulement si les bâtiments sont adaptés aux besoins de l'exploitation.

Des excès ont été commis ces 5 dernières années avec la construction de bâtiments qui étaient surdimensionnés mais... la prise en charge des travaux par les opérateurs était de 100 %. Elle n'est aujourd'hui plus que de 50 %.

Si demain, l'Etat devait imposer la création de parcs photovoltaïques, il conviendrait d'élaborer des documents de planification à l'instar de ce qui est pratiqué pour les carrières. Ce schéma pourrait être établi à partir des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux et les parcs pourraient être portés par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

Il est aussi fait remarquer que l'on ne parle que très peu d'hydroélectricité alors que nous disposons de ressources exceptionnelles non utilisées, à l'image des canaux d'irrigation (centrale réalisée sur le Canal de Manosque).

Développement local

La question du Projet Alimentaire Territorial est considérée comme essentielle. Le département veut évaluer les besoins précis en la matière. La diversité des productions recensées dans les Alpes-de-Haute-Provence permet d'être très optimiste dans sa mise en œuvre.

L'autonomie alimentaire ou la souveraineté alimentaire du département semble beaucoup plus accessible que dans d'autres départements de la Région.

HAUTES-ALPES

Première remarque des membres du Comité Technique sur la difficulté dans un département rural de mettre en œuvre le zéro artificialisation.

Contrairement aux zones urbaines ou aux grandes métropoles de la Région SUD Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'extension des zones constructibles dans les Hautes-Alpes a été modeste.

Il ne faudrait pas que ce soit les communes les plus vertueuses qui paient les déclassements anarchiques des communes urbaines. On ne peut avoir une attitude uniforme sur toute la Région SUD sans avoir une

vision claire de ce qui a été déclassé au cours des 20-30 dernières années.

Plutôt que d'interdire systématiquement les extensions de zones constructibles, il vaudrait mieux les interdire sur les terres de bonne valeur agronomique et les tolérer sur les terres de moindre valeur.

Un débat s'est instauré sur le maintien des bâtis existants au risque de les voir perdre leur destination agricole.

L'équipe de la SAFER est très dubitative sur ce point d'autant que depuis le début de la pandémie le prix des petites maisons à la campagne et des cabanons a été multiplié par deux voire par trois.

Certains membres du Comité Technique souhaitent qu'une loi encadre le changement de destination des bâtiments agricoles.

L'équipe de la SAFER précise que ce dispositif existe déjà dans le Code de l'Urbanisme, mais qu'il n'est pas respecté. Il n'est pas évident de dire à un agriculteur qui part à la retraite que la revente de son exploitation à un artisan est soumise à autorisation car il y a changement de destination (cela s'entend pour les constructions qui ont bénéficié d'un permis de construire ces 40 dernières années).

La question se pose de savoir quelle vision on souhaite avoir sur nos territoires : agriculture, tourisme, avec quelles cohabitations. Des visions s'affrontent sur la priorité que veulent laisser certains à l'économie des stations de ski à tout prix : canons à neige, utilisation de la ressource en eau, urbanisation quand d'autres pensent qu'il faut être plus mesuré et favoriser une coexistence plus équilibrée.

Ce point mériterait d'être creusé.

La question forestière

Le département des Hautes-Alpes est un département forestier et la SAFER peut avoir un rôle déterminant dans les restructurations parcellaires.

L'équipe de la SAFER précise qu'elle a déjà réalisé plusieurs opérations d'aménagement forestier notamment sur la commune de la Faurie et plus globalement par Mathilde avec les communes forestières (biens sans maître...).

La réalisation du Schéma Directeur d'accessibilité des massifs, réalisé par le Conseil Départemental des Hautes-Alpes devrait favoriser également la gestion forestière des massifs.

Beaucoup de participants regrettent que la SAFER ne dispose pas d'un droit de préemption en forêt. Cette

question est éminemment politique. Les syndicats de propriétaires forestiers y sont farouchement opposés. Par contre, à l'amiable, nous avons de bonnes relations avec le Centre Régional de la Propriété Forestière.

L'idéal serait de pouvoir restructurer et regrouper les petits propriétaires pour favoriser et optimiser la gestion des massifs. L'économie forestière reste compliquée à l'instar des groupements forestiers qui connaissent de réelles difficultés. Il va quand même falloir se poser la question des capacités de productions locales de la filière car les chauffages bois fleurissent un peu partout, de même que les constructeurs bois.

Le risque serait de glisser sur le modèle de la centrale de Gardanne où une bonne partie des bois est importée.

Il faut aussi faire évoluer les mentalités « *un peu urbaines* » où il n'est pas possible de couper un arbre sans s'attirer les foudres de telle ou telle association. Le grand public ne perçoit pas l'ampleur de la reconquête des terres agricoles sur la forêt. Sur Provence-Alpes-Côte d'Azur, depuis 40 ans, ce sont 500 000 ha. Cela devrait favoriser une cohabitation paisible entre aménageurs forestiers et agriculteurs.

Diversification des terres agricoles (Covid)

Les membres du comité ont bien conscience de l'envergure des projets maraîchers (en circuit court bio) mais, par contre, les avis sont divergents quant à la réussite professionnelle de ces nouveaux porteurs de projets. Pour certains, ils considèrent que ce sont des projets farfelus et pour d'autres, ils citent des installations, considérées comme alternatives il y a quelques années, qui ont parfaitement réussi (même si initialement les doutes étaient très forts).

L'équipe de la SAFER souligne qu'en Provence-Alpes-Côte d'Azur, les candidatures en faveur des projets de maraîchage ont été multipliées par deux voire trois selon les départements.

Globalement, il est pointé le manque de structuration de la filière maraîchère en circuit court. A titre d'exemple, dans les Alpes-de-Haute-Provence, il y a une quinzaine de magasins de producteurs, alors qu'il n'en existe que trois ou quatre dans les Hautes-Alpes.

Transition agroécologique

Les membres du comité technique se sentent un peu décalés sur cette question car la présence des haies bocagères, des forêts, des ripisylves en bord de ruisseaux, canaux, rivières, témoignent de cette volonté ancestrale des agriculteurs haut-alpins de concilier agriculture et respect de l'environnement.

L'agroécologie étant une politique publique, il est clair que les projets agroécologiques devront être privilégiés dans les arbitrages (mais il suffit de s'entendre sur ce qu'on entend par agro écologie).

Photovoltaïque

Les parcs photovoltaïques au sol sont unanimement condamnés. Les Hautes-Alpes sont un département où le foncier agricole est rare. Il vaut mieux privilégier le photovoltaïque sur les bâtiments agricoles à condition que ces bâtiments soient adaptés à l'exploitation et non que leur taille soit uniquement dictée par les critères de rentabilité de l'opérateur.

En ce qui concerne l'agrivoltaïsme, la prudence est de mise. Les membres du comité technique préfèrent que soient menées des expériences avant de partir sur l'arboriculture, par exemple, sur plusieurs hectares d'autant que l'impact visuel paysager est complètement ignoré.

Des initiatives locales existent ou sont en cours d'émergence pour développer le photovoltaïque en toiture. Le territoire du Briançonnais a créé la Société d'Economie Mixte Locale SEVE qui associe collectivités, citoyens et entreprises (20 toitures – puissance de 750 kW). Le Conseil Départemental des Hautes-Alpes et le Syme 05 vont chacun mettre en place une SEM pour tenter de centraliser et garantir la cohérence dans l'aménagement des sites.

L'équipe de la SAFER indique que l'absence de planification dans le choix des sites fait cruellement défaut. Pour l'instant, les installations se font au gré des opportunités. Il est rappelé que dans les Hautes-Alpes, il y a 2 ans, la construction de hangars agricoles photovoltaïques a consommé plus de terres agricoles que l'urbanisation.

Dans un département comme les Hautes-Alpes, il faut privilégier l'énergie hydroélectrique avec une attention toute particulière sur le renouvellement de la concession de Serre-Ponçon.

Sans vouloir excuser le surdimensionnement des bâtiments agricoles, certains font remarquer que la disparition des aides publiques sur la construction des bâtiments a fait que la prise en charge de la construction par les opérateurs a été perçue comme une manne.

Changement climatique

Grosses inquiétudes sur la mobilisation de la ressource en eau. L'utilisation de l'eau pour faire de la neige artificielle interroge les jeunes agriculteurs.

Développement local

Des nuances fortes apparaissent entre ceux qui considèrent que l'économie touristique d'hiver constitue le moteur de l'économie des Hautes-Alpes et qu'à ce titre tous les efforts doivent être concentrés (équipements, neige artificielle...).

D'autres pensent que l'économie touristique ne doit pas perturber l'équilibre des exploitations agricoles (consommation d'eau, VTT, randonneurs).

Ce clivage est très net et crée de fortes crispations. Le « *partage* » de la montagne est un sujet qu'il est difficile d'aborder de manière apaisée, même au sein d'une commission comme le CTD. Le regain de visiteurs depuis COVID d'une part, l'augmentation de la prédation d'autre part mettent la profession agricole sous pression et engendrent des réactions caricaturales.

La consultation citoyenne de Briançon avait été très réactive sur la nécessité de préserver des micro-jardins pour garantir l'approvisionnement en produits maraîchers. Cette présence d'activités agricoles péri-urbaines aurait le grand mérite de garantir l'entretien des réseaux de canaux d'irrigation et d'écoulement.

Une discussion est intervenue sur la cohabitation maraîchage/élevage. Cela posait, à priori, des problèmes pour certains, mais globalement ce sont des pratiques de cohabitation bien maîtrisées.

Projets Alimentaires Territoriaux

Il va falloir que les filières alimentaires se structurent pour répondre aux besoins des cantines scolaires, EPAD, hôpitaux. Cela risque d'engendrer les engagements des collectivités dans l'acquisition de foncier pour installer des jeunes maraîchers.

Même si les communes hautes alpines n'ont pas les mêmes moyens que celles du littoral, il n'en demeure pas moins qu'elles aient envie d'être très présentes sur la question des Projets Alimentaires Territoriaux. Cela va forcément engendrer des tensions dans les arbitrages qu'il conviendra d'adapter aux politiques publiques locales.

Stock SAFER

Même si les membres du comité sont conscients de l'engagement de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur dans la constitution de stocks, ils considèrent que le stock est fondamental pour permettre à la SAFER de jouer son rôle à fond.

L'effort également consenti sur la régulation des prix doit être maintenu. On ne doit surtout pas accepter la pratique de prix élevés au moment de la prise de retraite (au motif que les retraites sont faibles).

La terre est l'outil de travail des jeunes agriculteurs, elle ne peut être perçue comme un patrimoine à valoriser. Il en est de même des bâtiments agricoles qui ne doivent pas être vendus à des non agriculteurs à des prix élevés avec un changement de destination. C'est ce comportement qui écarte les jeunes de l'accès au bâti.

Compensation environnementale

Il convient d'anticiper pour ne pas agir dans la précipitation et favoriser la spéculation foncière.

ALPES-MARITIMES

A priori, le zéro artificialisation n'est pas encore à l'ordre du jour dans le département où il est évoqué des extensions de zones constructibles alors qu'il existerait plus de 64 000 logements vacants dans le département. Pourtant, à l'image de la Commune d'Escagnolles, de nombreux hectares ont été reclassés en zone agricole.

Certains membres du comité s'interrogent sur les travaux menés par la SAFER en matière de reconquête des friches.

L'équipe de la SAFER indique qu'au travers de projets FEADER, un mailing a été adressé à plusieurs centaines de propriétaires de friches, notamment sur la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française. Le taux de réponse a été supérieur à 10%, ce qui est énorme dans ce type d'enquête.

Par contre, la finalisation d'une vente ou d'une location auprès des propriétaires est extrêmement longue (forte méconnaissance des prix du foncier et des prix de location).

Comme dans d'autres départements, la question de l'accès à l'information du foncier disponible est posée. La récente évolution de l'arrêté du montant du fermage dans les Alpes-Maritimes devrait favoriser la libération du foncier.

Les barèmes ont été revus dans les trois petites régions viticoles avec un relèvement significatif des maxima :

- 5 000 €/ha Petite Région Agricole Littoral
- 2 500 €/ha Petite Région Agricole Côteaux
- 1 000 €/ha Petite Région Agricole Alpes

Un débat s'est instauré sur la nature des installations à encourager. Pour certains, il vaut mieux consolider un agriculteur de taille modeste plutôt que d'installer un jeune dans des conditions difficiles. Pour d'autres, l'installation ne doit pas se raisonner en terme individuel et uniquement agricole.

Il peut y avoir des projets de « *Collectifs* » qui intègrent plusieurs dimensions : agriculture, artisanat, tourisme rural. Ce type d'installation doit être privilégié pour redonner vie aux campagnes.

Des voix s'opposent sur les critères de rentabilité retenus, cela reste très subjectif. Certains peuvent privilégier la qualité de vie à un revenu satisfaisant.

L'exemple de l'attribution à un agriculteur de Sospel est mis en avant pour témoigner du peu de valeur ajoutée apportée par ce projet alors qu'en face la Commune prévoyait avec un Chef étoilé un centre de formation et le développement d'un projet maraîcher innovant.

Il y a une réelle difficulté pour certains membres du comité de distinguer le projet d'exploitation du profil de l'acquéreur.

L'équipe de la SAFER insiste sur le fait que la SAFER attribue des terres au meilleur projet d'exploitation. On se moque de l'apporteur de capitaux.

Il est demandé de préciser les critères d'attribution de la SAFER. L'équipe de la SAFER indique qu'il s'agit de critères multiples : économiques, sociaux et environnementaux. Contrairement à la Commission Départementale d'Orientation Agricole qui s'appuie uniquement sur les priorités du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles, la SAFER dispose d'une palette de critères beaucoup plus large.

Ainsi, l'installation n'est pas une priorité si, par exemple, la superficie de la parcelle à attribuer est insuffisante pour porter une installation alors qu'un agriculteur voisin de taille modeste ou moyenne serait intéressé pour consolider son exploitation.

Au-delà des critères évoqués ci-dessus, il faut aussi souligner que la SAFER peut choisir ou écarter un candidat en fonction de sa capacité à mettre en œuvre le projet.

Pour examiner tous ces critères, les éclairages des commissions locales sont importants. Par contre, il faut être vigilant au fait que les commissions locales ne peuvent se substituer au comité technique. Dans toutes les commissions locales, il y a une tendance à privilégier les porteurs de projets locaux et à considérer que celui ou ceux qui sont extérieurs à la commune sont « *des étrangers* » (même s'ils sont du village voisin).

Pour identifier la rentabilité d'un projet, cela devient très compliqué s'il y a présence d'un bâti car il est très difficile (compte tenu du prix du bâti dans les Alpes-Maritimes) de considérer que c'est l'activité agricole qui va permettre de financer le bâti, d'où l'importance de l'apport personnel ou... de solutions de portage apportées par les collectivités, la SCIC ou Terre de Liens (location).

Au-delà des formes d'installations, se pose la question de comment nourrir globalement la population à des prix supportables ?

Les circuits courts peuvent fournir une réponse « *localement* », mais cela ne répondra pas à la demande de toute la population. La notion d'exploitation « *égoïste* » est avancée. C'est un concept intéressant qui fait qu'on ne peut opposer les formes d'agricultures. Les circuits courts apporteront des solutions à des relocalisations partielles mais ne feront pas tout.

Cette problématique devra être examinée au niveau régional dans les départements où la Surface Agricole Utile est nettement plus importante que dans les Alpes-Maritimes.

Photovoltaïque

La position de certains membres du comité technique est nettement plus mesurée que dans les autres départements qui condamnent le développement des parcs photovoltaïques sur les espaces agricoles ou les espaces sylvopastoraux.

Il est en effet avancé que selon les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la couverture des bâtiments industriels d'activités ou commerciaux ne représentent que 35 % des besoins avancés. Cela signifierait que 65 % seraient prélevés sur les espaces agricoles et naturels.

Le chiffre avancé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires est la résultante d'un compromis entre l'État et la Région au regard des politiques publiques nationales actuelles. Le débat devra avoir lieu au niveau régional pour savoir si nous validons les chiffres

du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires sans aucune résistance et si c'est le cas, dans quels espaces nous verrions ce développement des parcs photovoltaïques et sous quelles maîtrises d'ouvrage (publiques ou privées).

Pour certains membres du comité beaucoup plus pragmatiques, l'essentiel est que l'agriculteur final ne soit pas perdant et bénéficie de compensation.

Sur l'agrivoltaïsme, la prudence est de mise tant que les retours d'expérience ne seront pas significatifs et sur une période longue.

Problématique de la ressource en eau

La mise en œuvre de la loi sur l'eau de 1992 a été tardive en Provence-Alpes-Côte d'Azur et plus particulièrement dans les Alpes-Maritimes.

Un certain nombre de sources ont fait l'objet de captation ou d'appropriation par les collectivités. Les prélèvements en eau sur les rivières et dans les nappes doivent être déclarés.

Dans le cadre d'un programme FEADER, la Chambre a confié à un bureau d'études le recensement des besoins en irrigation dans le département.

Pour l'instant, la majeure partie des ressources en eau d'irrigation est prélevée sur des volumes destinés à l'eau potable.

Il sera intéressant de voir quelles seront les possibilités de diversification de la ressource en eau par la création de retenues collinaires ou d'impluviums, sachant que ces nouveaux aménagements pourront être éventuellement gérés collectivement.

Projets Alimentaires Territoriaux

Un certain malaise subsiste sur le développement potentiel de régies communales à l'image de celle de Mouans-Sartoux. La crainte est de voir se développer une concurrence avec les agriculteurs locaux sur la mise en vente des surplus non destinés aux cantines.

L'équipe de la SAFER se montre rassurante car les volumes en jeu sont très dérisoires.

Sur l'investissement des collectivités dans l'acquisition de foncier, les membres du comité s'inquiètent surtout de la difficulté à capter des porteurs de projets. Même si le Point Accueil Installation reçoit envi-

ron 250 porteurs de projet chaque année, il faut bien constater que les résultats ne sont pas probants.

Un certain nombre de questions pointe la capacité de la SAFER à acquérir du foncier et à le stocker.

L'équipe de la SAFER fait remarquer que le stock actuel sur la Région est d'environ 37 millions d'euros dont 7 millions dans les Alpes-Maritimes. La plupart des stocks sont déjà fléchés mais la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur n'hésite pas à préempter même sans porteur de projet identifié si l'ilot à la vente peut supporter une installation ou une consolidation ou encore éviter le mitage de la zone agricole par un changement de destination.

Le développement des Projets Alimentaires Territoriaux va bouleverser les modes d'acquisition classiques. De nouvelles formes de portage vont apparaître avec les collectivités, les différents fonds de portage locaux ou nationaux, les SCIC, Terre de Liens.

La question de la libération du foncier et du juste prix se pose. La SAFER n'a pas pour vocation de spolier les propriétaires mais elle n'a pas vocation à favoriser la spéculation foncière.

BOUCHES-DU-RHÔNE

Améliorer les publicités d'appel à candidatures en décrivant plus précisément les biens ou en intégrant des photos, sans pour autant se positionner sur l'utilisation potentielle des parcelles. Eventuellement rallonger les publicités en cas de dossiers à enjeux.

Ne pas hésiter à faire des publicités sur les parcelles stockées. Les participants ont été impressionnés par le montant des stocks et par la politique offensive de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les préemptions partielles.

Problématique du prix du bâti

L'équipe SAFER explique qu'elle ne peut pas réguler le prix du bâti car il existe trop de références élevées liées à des changements de destination.

La loi au travers de l'article R 151-27 - **Rappel :**

Les destinations de construction sont :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activité de service,
- Equipement d'intérêt collectif,
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Cela signifie qu'en zone agricole, concernant les constructions postérieures à 1980, il ne peut y avoir

que des bâtiments d'exploitation (ex : siège d'exploitation, hangar, serres, mais pas d'habitation).

En cas de changement de destination supposant des travaux, une demande de permis de construire s'impose, article R 421-14 du Code de l'Urbanisme.

En cas de changement de destination sans réalisation de travaux, une déclaration préalable devrait être déposée en mairie.

La SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur pourrait tenter une préemption en contre-proposition de prix sur les changements de destination, mais politiquement, c'est très difficile à faire accepter.

Par contre, à l'instar de la loi PAEN (député breton), la FNSAFER pourrait demander à ce que les bâtis agricoles ayant perdu leur destination dans les 20 ans, soient préemptables. Actuellement, cette disposition ne s'applique qu'aux bâtis situés en communes littorales et en montagne.

Problématique de faire se rencontrer l'offre et la demande de foncier

Nécessité de mieux faire circuler l'information entre Organisations Professionnelles Agricoles : Point Accueil Installation, SAFER, Chambre, Collectivité, Association Régionale pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural, Répertoire Départ Installation... et de mieux capter tous les porteurs de projets, y compris alternatifs.

Nécessité de réfléchir collectivement à la mise en place d'une plateforme collaborative pour améliorer les dispositifs existants et non pas les concurrencer.

La loi Sempastous impose aux SAFER d'identifier les besoins d'installation et de consolidation avant de proposer une compensation dans le cadre des cessions de parts.

Dans certaines circonstances, la SAFER dispose de propriétés intéressantes sans porteurs de projets (malgré une large consultation). La plateforme pourrait être soutenue et portée par toutes les Organisations Professionnelles Agricoles sous une forme collective à déterminer.

Dans les Bouches-du-Rhône, il faudrait que la SAFER participe aux stages 21. Une rencontre avec les partenaires de l'installation devrait être programmée pour aborder sereinement cette possibilité de créer une plateforme.

Transition agroécologie

Les agriculteurs s'adaptent à la demande des consommateurs. L'équipe de la SAFER précise que sur ces deux dernières années, les candidatures bio ont été multipliées par trois et qu'au moins 50 % des rétrocessions SAFER sont bio.

Protection du foncier

La SAFER participe à tous les projets de Zones Agricoles Protégées avec la Chambre. Par contre, l'engagement des collectivités n'est pas toujours à la hauteur pour protéger effectivement la zone agricole. Pas de politique d'accompagnement de la ZAP.

Reconquête des friches

Partenariat existant avec la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône.

On pourrait peut-être être plus efficace collectivement (Chambre d'Agriculture/Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône/SAFER) pour mettre en place la procédure de Mise en Valeur des Terres Incultes (article L 125-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

Le problème des taxes de défrichement est soulevé, notamment en piémont de massif.

L'exonération de taxe liée à l'âge des peuplements (30 ans) reste très pénalisante. Il conviendrait de pouvoir étendre cette durée (la doubler) sachant que sur cette période, en Provence-Alpes-Côte d'Azur, plus de 500 000 ha de terres agricoles ont été reconquis par la forêt.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer précise que dans le cadre des plans de massifs, des coupures pare feu stratégiques sont identifiées. Il conviendrait peut-être de croiser cette cartographie des pare feu avec celle des terres reconquises par la forêt ces 60 dernières années.

Mission environnementale

Photovoltaïque : bâtiments/serres

Les bâtiments d'exploitation doivent être nécessaires à l'exploitation, ce qui signifie que l'on ne peut pas faire par exemple un manège de 400 m² avec deux chevaux ou 4 ha de serres verre alors que l'on exploite du foin de Crau.

Dans les Bouches-du-Rhône, le Conseil pour l'Habitat Agricole en Méditerranée Provence analyse les dossiers et juge du besoin de l'exploitation. Pour les dossiers SAFER et pour les serres, la Chambre ou un organisme technique de type Centre d'Etudes Tech-

niques Agricoles, effectue un suivi des cultures sous serre pour vérifier la réalité des productions. En cas de non production, l'opérateur devra s'acquitter d'une pénalité qui peut être de 10 000 €/ha et qui peut être versée sur le fonds de compensation SAFER.

Il est rappelé que les serres ont, à la base, été conçues pour capter un maximum de soleil et cela paraît inconcevable de faire de l'ombre pour exploiter sous les serres.

Pour les panneaux photovoltaïques au sol, il y a un consensus pour les refuser systématiquement.

Agrivoltaïsme

Pour les ombrières sur les vignes entre la place perdue, compte tenu de l'imperméabilisation liée aux plots et le peu de recul dont nous disposons sur les résultats techniques, il convient d'être très prudents et de ne procéder qu'à des expérimentations sur des petites surfaces.

L'agriculteur ne doit pas se transformer en producteur d'électricité et détériorer son outil de production. Il convient également de veiller à ne pas détériorer les paysages.

Nous sommes une région très touristique et les maires voient d'un mauvais œil le développement de ces ombrières dans des paysages emblématiques. Par contre, il y a unanimité pour réaliser des parcs photovoltaïques sur des sites dégradés : décharges, carrières, sites pollués.

Méthaniseur

Il y a une inquiétude de certains membres du Comité Technique sur le développement des méthaniseurs. Cela paraît incongru de voir produire des déchets verts sur des terres de grande qualité agronomique alors que nous recherchons des terres pour produire du maraîchage.

Mission de développement local

La grande nouveauté suite à la pandémie est la mise en œuvre des Projets Alimentaires Territoriaux. Il ne faut surtout pas opposer le maraîchage bio en circuit court aux légumes plein champ conventionnel. Nous avons besoin de toutes les agricultures pour alimenter les consommateurs.

Pour porter du foncier, nous avons besoin de toutes les formes de structures : Collectivités, SCIC, Terre de Liens. Les membres du Comité ont plus de mal avec les structures de type Terre de Liens, qui ne revendent pas au bénéficiaire. Pourtant, certains agriculteurs

préfèrent bénéficier d'un bail long terme plutôt que d'acquérir le foncier à tout prix.

Ces deux dernières années, les candidatures en maraîchage ont été multipliées par trois. Cette tendance se confirme par les chiffres du Recensement Général Agricole. Il y a une véritable reprise des installations maraichères.

VAR

Portage du foncier

Unanimité pour encourager le portage par tout type de structures : SAFER, Collectivités, SCIC... à condition que le locataire puisse avoir l'opportunité de racheter les terres au bout d'au moins 5 ans.

Positions différentes sur l'acquisition de foncier par Terre de Liens car l'exploitant restera toujours fermier. Opposition farouche dans une grande majorité sur les fermes communales en régie directe (statut de fonctionnaire et d'agriculteur incompatible). Une nuance est apportée en séance par l'équipe SAFER pour préciser que sur Mouans-Sartoux, il n'y avait plus d'agriculteurs pour répondre à la fourniture de produits bio pour les cantines.

Diversification des productions (maraîchage)

Problématique du Var : c'est la faiblesse de la Surface Agricole Utile irriguée. On peut ajouter à cette situation l'absence de filières maraichères structurées et l'absence de référents professionnels sérieux.

Un débat est intervenu sur la rentabilité de la permaculture. Certains citant une étude de l'Institut National de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement (INRAE) démontrant l'absence de rentabilité, d'autres évoquant une étude sur la ferme du Bec Hellouin par l'INRAE évoquant au contraire une très grande rentabilité du bio intensif. Une vérification s'impose. A priori, l'Association Régionale de Développement de l'Emploi Agricole et Rural accompagnerait des maraîchers bio en circuit court.

De nombreux participants regrettent l'absence de mixité (fleurs/maraîchage) de la SICA du Marché aux Fleurs d'Hyères... il y a là un super outil qui mériterait d'être mieux valorisé, notamment de par sa proximité de Toulon Métropole.

On ne doit pas néanmoins, minimiser le rôle des Collectivités dans le Var, car depuis la création des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, ceux-ci se sont emparés de la question agricole à travers des partenariats avec la SAFER (aménagement

foncier, portage, reconquête des friches) et la Chambre d'Agriculture (Zones Agricoles Protégées et reconquête des friches...).

Plus récemment, les collectivités se sont mobilisées et ont investi dans les Projets Alimentaires Territoriaux, allant même jusqu'à financer l'acquisition de foncier et des ateliers de transformation.

Reste un problème crucial pour la SAFER, les collectivités, celui de capter les porteurs de projet, notamment pour la filière alimentaire.

L'idée d'une plateforme est évoquée. Il semblerait qu'il y ait nécessité d'organiser un échange entre les Associations des Maires, les Organisations Professionnelles Agricoles et la SAFER sur le sujet. L'idée étant de faire se rencontrer l'offre et la demande de foncier. Aujourd'hui, l'identification des porteurs de projet est très cloisonnée et il arrive que des opérations SAFER sur des îlots bien structurés ne trouvent pas de candidats. Il en est de même pour certaines collectivités qui sont prêtes à investir dans du foncier pour le louer à de jeunes maraîchers et qui ne disposent pas de porteurs de projets.

Il est évoqué aussi l'intérêt des espaces tests pour les jeunes qui n'ont pas de formation, il est difficile de s'imposer sans expérience en tant que chef d'exploitation. Les espaces tests permettent une transition entre la formation et l'installation sur sa propre exploitation.

Il est aussi regretté de ne plus voir les jeunes passer par la case « ouvriers » ou « salariés agricoles ».

Pour favoriser cette diversification, certaines collectivités n'hésitent pas à provisionner pendant 6 ans pour investir à terme dans des aménagements hydrauliques.

Un débat s'est instauré sur le développement du bio. Un consensus s'est dégagé pour dire qu'il ne fallait pas opposer les agricultures conventionnelles et biologiques. Il existe plusieurs formes d'agricultures, il y a de la place pour tout le monde. Il semblerait que l'engouement pour le bio local pendant la pandémie retombe.

Il conviendra d'analyser plus finement cette évolution (pouvoir d'achat, effet de mode).

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'équipe de la SAFER précise que depuis 2 ans, les candidatures en maraîchage ont été multipliées par 3 et que les attributions sont d'environ de moitié en agriculture bio.

Protection du foncier

Dans le Var, la Chambre et la SAFER travaillent main dans la main pour développer les Zones Agricoles Protégées car les surfaces agricoles ne représentent plus que 10 à 12 % du territoire départemental qu'il convient de préserver voire de développer. Un plan

ambitieux de reconquête agricole est en cours dans le département pour répondre aux besoins des différentes filières.

Les ZAP peuvent être vertueuses, comme à la Roquebrussanne où la Commune a, certes protégé sa zone agricole par la création d'une Zone Agricole Protégée, mais après avoir réduit ses zones d'urbanisation futures ou constructibles dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Depuis, l'agriculture locale connaît un réel dynamisme et plusieurs jeunes agriculteurs se sont installés (alors qu'au début des années 2000, la zone agricole était l'objet de nombreuses convoitises).

Certaines Zones Agricoles Protégées, par contre, interviennent sous forme de compensation après des déclassements conséquents d'espaces agricoles. La Zone Agricole Protégée risque alors de n'être qu'un zonage de plus qui ne crée aucune dynamique agricole.

La Zone Agricole Protégée est efficace lorsqu'elle s'appuie sur une politique de « *viabilisation* » des zones agricoles (aménagement foncier, irrigation, entretien des réseaux, organisation des filières...) et d'une volonté d'animation pour favoriser la remise en culture des friches.

Photovoltaïque

La condamnation du photovoltaïque au sol est unanime sauf sur des sites dégradés et sous maîtrise d'ouvrage publique.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles (serres, hangars...), il faut que la superficie de ces structures soit adaptée aux besoins de l'exploitation et non l'inverse. La construction des bâtiments ne doit pas être un alibi pour optimiser la production d'électricité.

Certains départements réunissent des guichets uniques où sont analysés les projets photovoltaïques au sol et sur les bâtiments. La composition de ces guichets peut être plus ou moins large. Généralement, le socle est composé de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, de la Chambre, de l'Association des Maires, de la SAFER. Peuvent également y participer le Conservatoire des Espaces Naturels Provence-Alpes-Côte d'Azur et les syndicats agricoles.

Pour les dossiers SAFER où il y a nécessité de demander une dérogation (bail commercial avec opérateur), la SAFER impose par exemple sous les serres, un suivi technique réalisé par un organisme technique CA ou CETA pour vérifier la réalité de l'exploitation sous la serre. En cas de non exploitation, une pénalité, pouvant aller jusqu'à 10000 €/ha, peut être mise dans le fonds « *de compensation* » hébergé par la SAFER.

Il est regretté l'absence de planification dans le choix d'implantation des sites. Pourquoi pas un schéma des énergies renouvelables, comme il en existe un sur les carrières sous maîtrise d'ouvrage publique.

Ce qui choque également certains membres de comité technique, ce sont les moyens mis en place par les opérateurs pour raser et aménager des parcs en collines. Cela témoigne simplement du fait que s'il y avait une volonté publique, il y aurait moyen de créer des coupures agricoles stratégiques dans les massifs.

Régulation du prix

Difficulté d'accès des jeunes aux bâtis

Contrairement à la régulation du prix des terres, celle du bâti est impossible car il existe de nombreuses références très élevées. Il existe une certaine hypocrisie entre les Organisations Professionnelles Agricoles, en ce qui concerne le changement de destination. Pour les constructions qui ont bénéficié d'un permis de construire en zone agricole (depuis le début des années 80) nécessaire aux besoins de l'exploitation, le changement de destination doit être soumis à autorisation. Cela aurait le mérite d'éviter le mitage en zone agricole, de réguler le prix et aux jeunes agriculteurs d'accéder au bâti.

L'argument de la revalorisation du bâti favorisant un complément de retraite doit être banni de notre réflexion, car cela revient à transformer la destination d'un outil professionnel en patrimoine indu puisque la zone agricole est par nature inconstructible, sauf pour les besoins de l'EXPLOITATION.

Pour ce qui est de la régulation de prix du foncier, l'ensemble des participants se félicite de l'action offensive de la SAFER en la matière et souhaite qu'elle soit pérennisée.

Des interrogations portent sur la manière dont sont fixés les prix judiciairement. Le fait que la SAFER soit une Société Anonyme fait que les fixations de prix se font sur la base d'expertises d'experts privés, agréés par les tribunaux.

Ce qui rend cette procédure très aléatoire car les références des experts peuvent émaner d'agences immobilières, du bon coin.

Nous avons demandé à ce que la fixation judiciaire relève de la même procédure que celle de l'expropriation où les valeurs sont fournies par les Pôles d'Evaluation Domaniale, mais nous assistons plus à un désengagement des Pôles d'Evaluation Domaniale qu'à une mobilisation.

Le seuil de saisine des Pôles d'Evaluation Domaniale a été augmenté, de 75000 € à 180000 €, très récem-

ment. Il y a donc peu de chance que nous obtenions gain de cause en la matière.

Gouvernance / Fonctionnement du comité technique

Il n'est pas envisageable d'intégrer de nouveaux membres en comité technique comme des organismes de filière (caves coop ou vigneron indépendants). Ne sont présentes autour de la table que des structures généralistes.

Secret professionnel

Malgré des rappels systématiques à cette notion, lourde de sens et qui relève du pénal, il y a toujours des fuites. Chaque membre peut, bien entendu, donner l'avis rendu, mais ne doit en aucun cas relater à son interlocuteur les votes ou conversations (ayant précédé le vote). Certains membres pensent qu'en cas de fuite avérée, une sanction exemplaire serait utile.

L'équipe de la SAFER alerte sur la nécessité de remobiliser les correspondants locaux. On ressent une certaine désaffection alors que l'éclairage local est fondamental.

Un correspondant local peut avoir plusieurs communes à condition d'exploiter des parcelles sur ces mêmes communes.

Un stage sur l'utilisation de Vigifoncier (Agrifoncier) serait à prévoir.

Il conviendrait de donner à chaque correspondant local la liste des correspondants locaux de sa Commune.

VAUCLUSE

Absence de la Confédération Paysanne, de l'Association des Maires, du CEN PACA, de la CMSA, du Conseil Régional

Mission agricole

Un consensus semble se dégager sur le fait de ne pas opposer les agricultures bio/non bio, circuit court/circuit classique.

Le Département consacre beaucoup de moyens à la reconquête des friches mais rencontre des difficultés pour trouver des porteurs de projets.

Pour optimiser la reconquête des friches, il conviendrait de coupler cette action avec de la restructuration foncière pour proposer des îlots mieux structurés.

Problème de la captation des porteurs de projets

Des structures existent, Répertoire Départ Installation/Point Accueil Installation, mais il apparaît clairement que ces informations ne circulent pas. Le cloisonnement est trop important. Il n'existe aucun lieu où l'offre globale de foncier rencontre les demandes.

C'est l'idée d'une plateforme collaborative lancée par la SAFER il y a 3 ans, où chacun pourrait y déposer ses offres de foncier et où chaque porteur de projet pourrait y présenter ses besoins de foncier.

Des structures aussi différentes que les Chambres, la SAFER, les syndicats, les établissements scolaires, les banques, Terre de Liens, les collectivités collectent des demandes mais celles-ci ne sont jamais centralisées et rendues disponibles pour tous.

Au-delà du foncier, les jeunes sont préoccupés par l'accès au bâti. Il semblerait que subsiste une certaine méconnaissance (qui arrange tout le monde) sur la notion de construction en zone agricole. Par essence, la zone agricole est inconstructible. Des dérogations peuvent être acceptées pour des constructions nécessaires à l'exploitation (siège, hangar, serre...).

C'est ce qu'on appelle dans le Code de l'Urbanisme, la destination exploitation agricole et forestière.

Tout changement de destination devrait être soumis à autorisation préalable. Malheureusement, ceci n'est jamais suivi des faits et de nombreuses constructions, ayant fait l'objet d'un permis de construire pour accueillir un siège d'exploitation depuis les années 1980, ont été revendues à des non agriculteurs moyennant un prix de vente complètement déconnecté du coût d'une exploitation agricole.

Certains peuvent considérer que cela vient compléter la retraite agricole mais c'est commettre une grave confusion que de transformer une tolérance en droit français de construire dans une zone inconstructible uniquement de par la profession exercée, en valeur patrimoniale.

Cet avantage acquis a été complètement dévoyé et fait qu'aujourd'hui l'obtention de permis de construire en zone agricole est plus difficile et que les prix pratiqués atteignent ceux des zones constructibles puisqu'ayant changé de destination. Il n'y a pas besoin d'inventer un texte puisqu'il existe déjà ; il suffit de le faire respecter.

Pour faciliter l'installation des jeunes, notamment hors cadre familial, les espaces tests semblent donner satisfaction. Ils devraient se développer avec les principaux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

Un débat est intervenu entre les membres du Comité pour que dans les critères de choix, ce soit plutôt la taille en propriété que la taille de l'exploitation qui soit retenue. L'équipe de la SAFER précise que ce sont toujours les projets d'exploitations et leur taille après attribution qui sont analysés. Comme cela a été très justement évoqué, propriétaire foncier n'est pas un métier, exploitant agricole oui par contre. Le profil de l'apporteur de capitaux n'a aucune incidence sur le choix de l'attributaire, c'est uniquement la nature du contrat liant le propriétaire au locataire (bail SAFER, bail rural, bail long terme) qui est analysée avec la taille finale de l'exploitation.

Zéro artificialisation nette

Plutôt que d'étendre toujours les zones constructibles sur les terres agricoles, il conviendrait d'identifier les friches urbaines pour reconstruire la ville sur la ville. Cela n'est pas évident car la demande sociale réclame plutôt une petite maison avec un jardin.

Des interrogations subsistent sur la capacité de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur à stocker.

L'équipe de la SAFER précise que le stock a atteint en janvier un record historique de 38 millions d'euros. Il était, pour mémoire, d'un peu moins de 20 millions d'euros il y a 10 ans.

La SAFER s'est donnée les moyens d'être offensive sur les préemptions partielles qui lui permettent de maîtriser du foncier mais qui supposent d'acquérir aussi le bâti non préempté. Ce stock bâti a un turnover rapide, de 6 à 12 mois, mais suppose de grosses tensions en trésorerie. Une réflexion devrait être menée dans le département avec l'Etablissement Public Foncier pour permettre de stocker des bâtis agricoles à destination de jeunes agriculteurs.

Diversification de la production

Les ventes en circuit court se sont développées suite à la pandémie, mais de façon anarchique. Les points de vente ont fleuri en bord de route, mais beaucoup sont des points « *de revente* ». D'ailleurs, il semblerait que la demande de produits locaux ait considérablement diminué, les consommateurs ayant retrouvé leurs pratiques anciennes ou... ayant une perte de pouvoir d'achat.

Face à la question de la diversification, certains opposent l'impossibilité de le faire lorsqu'on a lourdement investi dans une monoculture.

La reconquête des friches peut être un support à une politique de diversification. Cela supposerait de donner à cette politique une nouvelle dimension en

actionnant l'article L 125-1, à la demande du Conseil Départemental de Vaucluse, de la Chambre ou des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, la procédure collective de Mise en valeur des terres incultes.

Mission environnementale

Notre partenariat avec le Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues illustre parfaitement le rôle que peut jouer la SAFER en matière de protection de l'environnement. Chaque année, nous intervenons en préemption simple ou en révision de prix pour éviter la cabanisation en bord de Sorgues. Nous combattons ainsi le changement de destination et garantissons, à travers notre cahier des charges, la protection durable des ripisylves ou zones humides.

Certains membres du Comité Technique regrettent que certains syndicats de rivière ne soient pas aussi actifs pour préserver l'environnement en bord de rivière, peut-être parce que l'enjeu touristique est moins important (Calavon).

Photovoltaïque et agrivoltaïsme

Il y a nécessité de rappeler qu'en zone agricole, seules sont possibles les constructions nécessaires à l'exploitation.

Selon le profil de l'exploitation, on ne peut pas construire 4-5 ha de serres ou des hangars de plusieurs centaines de m² sans justificatifs de nécessité de l'exploitation.

Sur les dossiers SAFER, le suivi sous serre par exemple, est effectué par un organisme technique, CA ou CETA, pour analyser les résultats d'exploitation.

Pour l'agrivoltaïsme, après un débat animé, il semblerait qu'il soit d'abord intéressant de collecter des données expérimentales sur des zones « *tests* ».

Il est proposé de différer des installations sur plusieurs hectares (vignes, arboriculture) tant que nous n'avons pas de retours d'expériences sur plusieurs années. Les premiers résultats sur les vignes de Piolenc doivent militer en faveur d'une certaine prudence. Les ombrières doivent apporter un plus à la production et non l'inverse.

La zone agricole n'a pas pour vocation de produire de l'électricité en imperméabilisant des surfaces et en créant des nuisances visuelles dans les paysages.

À l'avenir, il faudrait que chaque département se dote d'un guichet unique pour juger de la pertinence de la taille des infrastructures sollicitées à travers un permis

et où la superficie expérimentale d'agrivoltaïsme tolérée sur telle ou telle plantation.

Ce guichet unique réunit, selon les départements : la Direction Départementale des Territoire (et de la Mer), la Chambre d'Agriculture, l'Association des Maires, la SAFER, le Conservatoire des Espaces Naturels, les syndicats agricoles.

Il est proposé d'organiser une réunion de la Confédération Générale de l'Agriculture pour définir la doctrine des Organisations Professionnelles Agricoles en la matière.

Souveraineté alimentaire / Projet Alimentaire Territorial

4 Projets Alimentaires Territoriaux ont été initiés dans le Vaucluse sur le Parc naturel régional du Luberon, du Ventoux, sur le Grand Avignon et sur le département.

Le Projet Alimentaire Territorial porté par le département a plus une vocation sociale, d'insertion et d'éducation. Il a pour objectif de donner accès à des populations démunies à une alimentation de qualité et locale. Des groupements de commandes devraient voir le jour. Les premiers travaux viennent d'être lancés.

La mise en œuvre des différents Projets Alimentaires Territoriaux supposera certainement une adaptation des arbitrages du comité technique.





ANNEXE 3.

LES PROJETS ALIMENTAIRES TERRITORIAUX EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

LES PAT EN ACTION OU EN ÉMERGENCE SUR NOTRE TERRITOIRE RÉGIONAL

- CA Dracénié
- CA Pays de Grasse
- CA Cannes-Pays de Lerins
- CC Alpes Azur
- Saint Vallier
- Mouans-Sartoux
- Châteauneuf de Grasse
- CD 05
- CC Champsaur Vaulgaudemar
- PNR Queyras
- CC Alpes Provence Verdon
- CA Provence-Alpes Agglomération
- Jausiers
- CA Sophia-Antipolis
- Nice Côte d'Azur
- CD 06



- La Roque d'Anthéron
- Aix-Marseille-Provence - PETR Pays d'Arles
- CC Cœur du Var
- CC Golfe St-Tropez
- CC Méditerranéen-Porte des Maures
- CC Pays de Fayence
- CA Provence Verte
- PNR Luberon
- PNR Mont Ventoux
- CA Grand Avignon
- CD 84
- Opio
- CC Provence Verdon



ANNEXE 4. CONVENTION DE PARTENARIAT

OBJECTIFS 2021 - 2025

- Installations agricoles en filières alimentaire
- Pérennisation des exploitations agricoles impactées par un projet hydraulique
- Mutualisation d'informations

Il est établi la présente convention :

Entre, d'une part,

La **Chambre d'Agriculture du Var** représentée en sa qualité de Présidente par Madame Fabienne JOLY, Ci-après désignée « *la Chambre d'Agriculture* »,
Sise
11 rue Pierre Clément
CS 40203
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Et,

D'autre part,

La **SAFER Provence Alpes Côte d'Azur**, représentée par son Président Directeur Général, Patrice BRUN, agissant en cette qualité pour et au nom de ladite structure, Ci-après dénommée la SAFER »
sise
580 avenue de la Libération
CS 20017
04107 MANOSQUE Cedex

Les signataires de la présente convention sont ci-après désignés « *Les partenaires* ».

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

Cette convention engage l'ensemble des participants à la réalisation d'actions en faveur de la pérennité et du développement de l'agriculture dans le Var.

Cette convention pluriannuelle fixe les objectifs du programme et ses modalités.

Chaque année, un bilan du travail partenarial sera dressé et au besoin la feuille de route sera adaptée.

Missions et ambitions respectives des partenaires

a. Les missions de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var

La Chambre est un établissement public, au service des agriculteurs et des collectivités, investi d'une double mission :

- **une mission institutionnelle** : pour représenter et défendre les intérêts généraux de l'agriculture varoise,
- **une mission économique** : pour informer, conseiller, former et accompagner au mieux chaque agriculteur et les structures collectives agricoles dans la mise en œuvre de leur projet ; ainsi que les collectivités locales, dans la définition et la mise en œuvre de leur politique agricole territoriale.

Elle se positionne comme l'entité capable de rassembler les acteurs du monde agricole, les collectivités locales et partenaires institutionnels, pour faire émerger des projets économiques agricoles et porter les ambitions des filières dans les instances locales de décisions.

b. Les missions de la SAFER Provence Alpes Côte d'Azur

La SAFER œuvre prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Elle est opérateur foncier des politiques publiques. Elle doit, à ce titre, favoriser le renouvellement des générations par l'installation sous toutes ses formes et nature de cultures.

Elle doit, depuis la refonte de sa gouvernance par la LAAAF d'octobre 2014, répondre aux attentes des territoires en matière d'agriculture, d'environnement et de développement local. La pandémie de la COVID 19 a considérablement fait évoluer la demande sociale sur les attentes des urbains en matière d'alimentation et de qualité de vie.

La volonté commune de s'engager

La Chambre et la SAFER doivent unir leurs compétences respectives pour répondre aux attentes des territoires.

La collaboration, entre les deux entités, date de plusieurs années.

Une première convention entre les structures a été formalisée en 2013 dans l'objectif de mettre en commun des moyens dans le cadre de la politique de la transmission/installation des exploitations agricoles.

Parallèlement, les deux partenaires travaillent conjointement sur des projets fonciers aux échelles communale, intercommunale et départementale.

Les partenaires ont souhaité formaliser une nouvelle convention de partenariat sur plusieurs thématiques. Ainsi, les partenaires s'engagent à mettre en commun leur moyen pour engager des actions en vue de répondre aux différents enjeux du territoire.

ARTICLE 2. OBJECTIFS DU PARTENARIAT

Les partenaires s'engagent sur une convention de partenariat d'une durée de 6 ans pour mettre en place des actions agricoles visant à la pérennisation et au développement de l'agriculture varoise.

OBJECTIFS DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

- Développer un accompagnement des collectivités à objectif installation en filière alimentaire* en vue de répondre aux enjeux des Projets Alimentaires de Territoires.
- Viser à la reconstitution du potentiel de production agricole des exploitants impactés par des projets d'aménagement notamment hydraulique.
- Créer davantage de synergies entre les structures en matière de partage d'information, de veille, de mutualisation d'outils...

Ces objectifs pourront évoluer en fonction de l'avancement du travail.

**Par installations en filière alimentaire, on entend toutes les formes d'agriculture vivrières : permaculture, agroforesterie, agriculture biologique, agriculture traditionnelle ou conventionnelle.*

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE GOUVERNANCE

a. Groupe de travail technique

Cette convention fera l'objet d'un suivi aux étapes importantes d'avancement de l'étude par un groupe de travail technique. Ce groupe de travail technique pourra se réunir à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, dans le respect des objectifs de la présente convention.

b. Suivi du projet par le comité de pilotage

Les partenaires s'engagent à présenter les résultats et l'avancement du travail prévu dans ladite convention dans le cadre du comité de pilotage (COFIL). Le comité devra se réunir semestriellement. Il se compose de la commission « installation » de la Chambre qui intègre l'ensemble des syndicats agricoles représentatifs, du ou de la Présidente du comité technique de la SAFER dans le Var, du Directeur départemental de la SAFER dans le Var et des membres du directoire de la SAFER (Président Directeur Général, Administrateur Délégué aux OPA, Directeur Général et Directeur Général Adjoint).

ARTICLE 4. DESCRIPTION DES MISSIONS

MISSION 1 - Développer un accompagnement des collectivités avec pour objectif l'installation en filière alimentaire en vue de répondre aux enjeux des Projets Alimentaires de Territoires

En synthèse, Ambition : Installer des exploitants agricoles en filières alimentaires

Besoin territorial : L'offre est inférieure à la demande en produits alimentaires. Les producteurs en place disposent, pour majorité, de leur réseau de commercialisation. L'enjeu, au travers des PAT, est de favoriser les installations pour pouvoir répondre aux objectifs d'une alimentation locale en circuit court.

Visée opérationnelle : 1 à 2 installation(s) par an par PAT partenaire

EN DÉTAIL,

Objet : Proposer aux collectivités porteuses d'un Projet Alimentaire de Territoire ou assimilé, un accompagnement spécifique à objectif installation en filière alimentaire.

Champ d'intervention :

- ▶ Repérer dans la très grande diversité des porteurs de projets agricoles en filière alimentaire les projets en adéquation avec une démarche de Projet Alimentaire de Territoire :
 - Constituer et partager une base de données de porteurs de projets via les réseaux de la Chambre et de la SAFER
 - Etablir une pré-sélection des porteurs de projets sur la base des caractéristiques suivantes :
 - Porteur d'un projet en filière alimentaire ;
 - Intéressé par la démarche PAT ;
 - Disposant d'une expérience ou d'un diplôme agricole ;
 - Sollicitation de l'avis d'un référent : un entretien du porteur de projet avec un professionnel référent permettra de présélectionner les porteurs de projets. Au terme de la 1^{re} année, une dizaine de porteurs de projets pourra être ciblée
 - ▶ Constituer un réseau de référents agricoles : Les référents agricoles en filière alimentaire pourront devenir les « parrains/marraines » des porteurs de projet une fois installés. Un statut de référent devra être envisagé avec un système de vacation « raisonnable » de type « maître de stage ». Ce réseau sera aussi sollicité pour la mise en place de la mission 2.
- ▶ Pour les porteurs de projets comme le réseau de référents agricoles, les filières ciblées sont les filières alimentaires. On entend par filières alimentaires toutes les formes d'agriculture vivrières : permaculture, agroforesterie, agriculture biologique, agriculture traditionnelle ou conventionnelle. Il est à noter que les référentiels et référents (parrainage...) pour la permaculture, l'agroforesterie... sont en émergence et donc les informations à ce jour demeurent incomplètes.
 - ▶ Réunir un comité de consultation comprenant des membres de chaque structure signataires, d'agriculteurs référents identifiés, de structures professionnelles compétentes. afin d'avancer sur le projet sur le maillage des référents agricoles, la sélection des porteurs de projets.
 - ▶ Suite à la sélection des porteurs de projets, le groupe d'expert orientera ou accompagnera le candidat en fonction de ces capacités ou de sa capacité professionnelle, expérience et activité en cours (incompatibilité statut salarié avec formation ou stage) vers PPP, stage. L'enjeu est de professionnaliser le candidat.
 - ▶ Proposer aux collectivités porteuses d'un Projet Alimentaire de Territoire ou assimilé, cette approche et mettre en place une stratégie foncière :
 - Comment mobiliser le foncier ? (opportunité foncière, animation foncière, stockage foncier pour la constitution d'ilots fonciers...) ;
 - Qui porte le foncier ? (Collectivité, SAFER, SCIC Terre Adonis...)
 - Quelle mise à disposition du foncier au porteur de projet ? Quelle propriété du foncier (directe, publique/fermes relais, portage à court ou long terme...)
 - Intégrer ces éléments dans l'analyse des attributions sur territoires en comité technique départemental de la SAFER.
 - ▶ Une fois le foncier identifié et mobilisé, les porteurs de projet s'étant manifestés pendant la publicité légale d'appel à candidatures seront présentés au comité de pilotage et aux collectivités concernées, avant la présentation en comité technique départemental de la SAFER.
 - ▶ Pour l'installation, le porteur de projet devra suivre une formation PPP quels que soient son âge et son expérience, bénéficiera d'un parrain/marraine professionnel, d'un suivi technique et du suivi post installation pendant 4 ans financé par la SAFER (à défaut de financement de l'EPCI).

MISSION 2 - Favoriser et accompagner la recevabilité des projets d'installation en filières émergentes

En synthèse, Ambition : Installer des exploitants agricoles en filières émergentes (alimentaires)

Besoin territorial : De nombreux porteurs de projet en filière alimentaire maraîchage, arboriculture,..) candidats à l'attribution de terres via la SAFER présentent des projets insuffisamment étayés tant sur le fonds que sur la forme et se voient ainsi écartés

Visée opérationnelle : Accompagner 10 candidats/an

EN DÉTAIL,

Objet : Proposer aux candidats à l'attribution de terres porteurs de projets en filières émergentes (alimentaire) un accompagnement spécifique.

Champ d'intervention :

- ▶ Repérer dans la diversité des candidatures des porteurs de projets agricoles en filière alimentaire des projets intéressants mais insuffisamment étayés (SAFER).
- ▶ Les porteurs de projets sélectionnés se verront proposer d'un crédit d'appui d'expert de la chambre d'agriculture et d'un réseau de référents pour les accompagner dans la consolidation et la présentation de leur projet. Un volume d'une journée d'appui conseil par porteur de projet est prévu et pourra mobiliser les compétences économiques, techniques, juridiques, marketing en fonction des besoins du candidat.
- ▶ Lors de la finalisation de la fiche de candidature préalable à l'examen en comité technique, le conseiller foncier proposera au candidat de solliciter les services de la Chambre afin d'obtenir un diagnostic de son projet à partir des données économiques fournies par les référents en filière alimentaire (1).
- ▶ Créer un réseau de référents professionnels pour les productions suivantes (cf. mission 1).



Route de la Durance CS 20017

04107 MANOSQUE Cedex

Tél. : 04 88 78 00 00

safer@safer-paca.com



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE**
Route de la Durance - CS 20017
04107 MANOSQUE Cedex
Tél : 04 88 78 00 04 - Mail : dds04@safer-paca.com

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES HAUTES-ALPES
72, avenue Jean Jaurès
05010 GAP Cedex 10
Tél : 04 88 78 00 05 - Mail : dds05@safer-paca.com

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES ALPES-MARITIMES**
Nice Leader - Immeuble Appolo
66-68 bvd Valéry Giscard d'Estaing - 06200 NICE
Tél : 04 88 78 00 06 - Mail : dds06@safer-paca.com

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES BOUCHES-DU-RHÔNE**
Pôle d'activités - Le Mercure B, ZI Les Milles
13851 AIX EN PROVENCE Cedex 3
Tél : 04 88 78 00 13 - Mail : dds13@safer-paca.com

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DU VAR
La Gueiranne - Route du Vieux Cannet
83340 LE CANNET DES MAURES
Tél : 04 88 78 00 83 - Mail : dds83@safer-paca.com

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DU VAUCLUSE
Maison de l'Agriculture - Agroparc
97 rue des Meinajaries - CS 70013
84918 AVIGNON Cedex 9
Tél : 04 88 78 00 84 - Mail : dds84@safer-paca.com

www.safer-paca.com

Suivez-nous sur

