

Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le

ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC



STRATEGIES DE STRUCTURATION ET DE PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE EN PAYS SERRE-PONÇON UBAYE DURANCE

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER INTERCOMMUNAL PROSPECTIF DE L'EMBRUNNAIS

Rapport

Octobre 2019

*Réalisation : Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes
Avec la participation de la SAFER Provence Alpes Côte d'Azur*

Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le

ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC

TABLE DES MATIERES

Table des matières	3
1. DEMARCHE D'UN DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER PROSPECTIF	5
1.1. Méthodologie et objectifs de la démarche : une approche fine de l'utilisation de l'espace par l'agriculture et les dynamiques foncières locales	5
1.2. L'exploitation des données existantes.....	6
1.3. L'acquisition de données géographiques et socio-économiques spécifiques	6
1.4. Le croisement et l'analyse des données.....	7
2. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE L'EMBRUNAIS	9
2.1. Le développement de l'Embrunais : quelle évolution de la consommation foncière depuis les années 50 ?	9
2.2. Une agriculture façonnée par la topographie du territoire	13
2.3. Usage des sols : l'importance de l'activité agricole	13
3. L'AGRICULTURE SUR L'EMBRUNAIS, UNE ACTIVITE ECONOMIQUE AVANT TOUT	14
3.1. Situation et évolution de l'agriculture sur le territoire	14
Une tendance à l'agrandissement des structures.....	14
L'embrunais, un territoire à l'agriculture diversifiée.....	15
3.2. Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles	16
Les statuts juridiques : une prépondérance des entreprises sous forme individuelle.....	16
Les agriculteurs de l'embrunais.....	16
L'embrunais, un territoire propice aux installations agricoles	17
3.3. Commercialisation et valorisation des productions	17
Entre tradition des filières longues et développement des circuits courts	17
Des productions agricoles sous signes et démarches de qualité	18
Diversification des activités	19
4. LE FONCIER AGRICOLE DE L'EMBRUNAIS : ORGANISATION ET USAGES	20
4.1. Structuration du parcellaire cadastral.....	20
Comprendre le foncier à travers la Structure Foncière.....	20
Un foncier morcelé crée une grande variabilité des surfaces par propriétaire	20
63 % du foncier est détenu par un acteur public.....	21
Un potentiel de foncier disponible : 1 171 ha présumés comme « Biens Sans Maître ».....	23
4.2. Organisation spatiale des exploitations	24
Une disparité marquée des superficies des entreprises agricoles	24
Des entreprises agricoles géographiquement ancrées sur l'Embrunais	25
4.3. Structuration du parcellaire agricole	27

Organisation du parcellaire agricole des exploitations	27
Quelle maîtrise de l'outil de travail ?.....	27
4.4. Dynamiques du marché foncier	28
Un marché foncier entre calme et relativement animé, en fonction des communes	29
Un marché foncier mixte entre agricole et urbain	30
Les prix agricoles varient autant que les productions sont diversifiées : 6 Géomarchés Fonciers sur la Communauté de communes	32
Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ?	40
4.5. Usages du foncier agricole	41
Nature des terres agricoles	41
L'irrigation	43
Potentiel agricole des terres	44
5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE EMBRUNAISE.....	46
5.1. Des exploitations agricoles vouées à se maintenir	46
Régime d'activité des exploitations agricoles en place	46
Quelle transmission des exploitations agricoles en activité ?	46
5.2. Des projets de développement.....	47
Projets de construction de bâtiments agricoles.....	47
Une recherche de terre active	48
6. SYNTHÈSE ET PRECONISATIONS POUR ETABLIR DES STRATEGIES DE STRUCTURATION ET DE PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE	49
6.1. Analyse des points forts et difficultés de l'agriculture de l'Embrunais.....	49
6.2. Enjeux et problématiques de l'agriculture embrunaise	50
6.3. Quelle stratégie pour pérenniser une agriculture dynamique ?	51
Quelles préconisations générales pour les documents d'urbanisme ?.....	51
Définir une stratégie agricole territoriale.....	52
ANNEXES	56

1. DEMARCHE D'UN DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER PROSPECTIF

1.1. METHODOLOGIE ET OBJECTIFS DE LA DEMARCHE : UNE APPROCHE FINE DE L'UTILISATION DE L'ESPACE PAR L'AGRICULTURE ET LES DYNAMIQUES FONCIERES LOCALES

Le Pays SUD souhaite œuvrer pour la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire ; ce qui nécessite d'avoir une connaissance fine du fonctionnement et de l'organisation de l'agriculture sur le territoire. Le Pays souhaite être accompagné dans la construction d'un porté à connaissances qui a pour but de construire une stratégie foncière agricole à l'échelle du territoire : évaluer les enjeux, situer les espaces à enjeux, définir des actions et une hiérarchisation à la fois des sites prioritaires et des actions à conduire.

La réalisation de diagnostics agricole et foncier prospectifs constitue un préalable nécessaire pour permettre la définition de stratégies de préservation foncière à l'échelle du territoire et les actions d'animation foncière pour maintenir une dynamique agricole (installation/transmission, restructuration foncière ...) sur ce territoire. En effet, ils permettent de connaître finement le territoire, aux élus de s'approprier les enjeux ainsi relevés.

Le diagnostic agricole en est une réalisation qui dresse un état des lieux détaillé du territoire en matière agricole, et se joint à diverses études complémentaires. Dans les territoires ruraux tels que l'Embrunais, l'activité agricole représente une place importante en terme d'occupation spatiale. Dans ce contexte, la prise en compte des particularités de l'activité agricole apparaît comme une nécessité, avant toute démarche d'aménagement territorial.

Il est essentiel que le diagnostic intercommunal, réalisé en amont du document d'urbanisme, aborde l'activité agricole de manière précise afin d'en définir les enjeux et de hiérarchiser les objectifs de protection. Ce diagnostic effectué par la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes et la SAFER PACA intervient en ce sens dans le cadre du dossier FEADER intitulé « Stratégie de structuration et de préservation du foncier agricole en Pays Serre-Ponçon Ubaye Durance » porté par le Pays.

Le Pays S.U.D. a déterminé ce document comme étant une étape clé dans la planification de la phase d'étude. La mission principale consiste donc à élaborer un état des lieux agricole et foncier sur l'ensemble du territoire (statistique, cartographique et qualitatif) et être un **outil d'aide à la décision**.

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs locaux les clés dans la connaissance des activités agricoles et du foncier sur leur territoire. Dans un premier temps, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

- L'orientation des productions des exploitations agricoles
- Leur fonctionnement
- La commercialisation et valorisation des productions
- L'organisation spatiale des exploitations
- La structuration du parcellaire et ses usages
- Les perspectives d'évolution

Ainsi que :

- La consommation foncière
- La structure et l'organisation du foncier
- Les dynamiques du marché foncier agricole et urbain

Pour chacune de ces thématiques, vous trouverez des indicateurs et/ou cartographies permettant à l'échelle du territoire d'observer les grandes tendances. Ces données seront éclairées par un commentaire pour leur donner plus de sens.

Ces éléments de contexte nous amèneront à nous positionner en termes de perspectives, ainsi seront présentés dans un second temps, **les enjeux**, pour répondre aux défis qui attendent le territoire de demain.

1.2. L'EXPLOITATION DES DONNEES EXISTANTES

Cette phase a notamment consisté en :

- la recherche et l'analyse des données des derniers recensements de l'Agriculture (RA),
- l'utilisation des principales données issues des réseaux de référence concernant les principales filières agricoles présentes sur le territoire,
- la recherche d'un certain nombre de documents nécessaires à la bonne approche du contexte local ainsi que les données de la SAFER sur le marché du foncier.

Pour vous éclairer sur chacune des thématiques précitées, la Chambre d'Agriculture et la SAFER, en lien avec leurs missions, ont accès à plusieurs sources de données qu'elles ont compilées et retravaillées ici !

- la **base cadastrale DGFIP** : Cette base de la Direction Générale des Finances Publiques, actualisée chaque année, recense les données relatives à l'ensemble des parcelles cadastrées et leurs propriétaires. Elle nous permet d'analyser la structure foncière du territoire.
- la **base des déclarations PAC pour 2016** : Base fournie par l'Agence de Services et de Paiement. On la nomme aussi Registre Parcellaire Graphique (RPG). Elle recense les parcelles déclarées en France pour le versement des aides européennes liées à la Politique Agricole Commune (PAC). En zone de montagne et d'élevage, elle s'avère très précieuse.
- le **recensement agricole de 2010 (RA)** : La donnée de la surface agricole utile (SAU) du dernier RA nous sera utile pour évaluer l'occupation des sols en matière agricole. Ces données seront parfois complétées avec celles du RA de 2000 afin d'observer l'évolution sur la décennie 2000-2010.
- la **base « Marché Foncier »** de la SAFER Paca : la SAFER Paca dispose d'une base des transactions foncières opérées en milieu rural et agricole à l'échelle régionale et parcellaire. Elle permet de connaître les mouvements fonciers et de décrire les dynamiques de territoires sur différents segments de marchés. Elle permet également de situer son territoire par rapport aux territoires voisins, au département ou à la région.
- la **connaissance des territoires et le « dire d'experts »** : Chambre d'agriculture et SAFER disposent de moyens humains, de techniciens fortement impliqués dans le tissu rural local. Ces agents ont vivement contribué à l'enrichissement de cette production.

1.3. L'ACQUISITION DE DONNEES GEOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES SPECIFIQUES

L'état des lieux de l'utilisation de ce territoire par l'activité agricole se base sur deux volets complémentaires :

- **d'une part, un questionnaire d'enquête** visant à recueillir des données à l'échelle de l'exploitation agricole,
- **d'autre part, un travail cartographique** visant à caractériser les espaces agricoles.

Des réunions de travail ont été organisées, entre juin 2018 et mars 2019, avec les exploitants agricoles concernés et des représentants des communes afin de leur exposer la démarche de diagnostic agricole et foncier prospectif. Ensuite, afin de se rapprocher de l'exhaustivité que demande un état des lieux précis, des rencontres individuelles ont été planifiées entre les conseillers agricoles et les agriculteurs.

Ainsi, sur 212 exploitations agricoles recensées comme utilisatrices de surfaces agricoles sur l'Embrunais, près de 70 % ont répondu aux enquêtes individuelles conduites dans le cadre de cette étude.

Cependant certains « utilisateurs » de foncier agricole apparaissent seulement dans l'analyse cartographique, à défaut d'obtention de données statistiques (ex : exploitants n'ayant pas pu être contacté ...).

1.4. LE CROISEMENT ET L'ANALYSE DES DONNEES

Plusieurs étapes ont été nécessaires pour analyser les données recueillies :

- la **saisie des données** : a été réalisée dans une base de données informatique sous format EXCEL.
- l'**analyse des données** : Afin de pouvoir traiter, analyser et synthétiser les divers éléments recueillis, des bases de données cartographiques et alphanumériques ont été créées par croisement des différents éléments.
- la **base de données réalisée à partir des enquêtes** réunit les informations suivantes :
 - les *données générales de l'exploitation* : statut de l'exploitation, nom et prénom du chef d'exploitation ou des associés, commune du siège d'exploitation,
 - la *main-d'œuvre* : unités de travail humain au sein de la structure agricole, âge des exploitants agricoles et des associés, activité du chef d'exploitation (à titre principal, secondaire, double activité),
 - l'*orientation principale de l'exploitation* : élevage, arboriculture, grandes cultures ...),
 - les *surfaces de l'exploitation* : SAU, nature des surfaces, mode de faire-valoir, structure du parcellaire, achat ou vente de fourrages, contrats d'engagement sur les parcelles,
 - le *cheptel* : type et nombre d'animaux, mise en pension ou prise en pension d'animaux,
 - les *équipements spécifiques* : bâtiments, matériel, irrigation ...
 - les *modes de commercialisation et d'approvisionnement*,
 - la *diversification de l'exploitation agricole* : atelier secondaire, activité touristique, vente directe...
 - la *dynamique et les perspectives d'avenir* de la structure : projets, succession, transmission ...

Des questions « ouvertes » ont également été proposées afin de recueillir des avis qualitatifs et les ressentis des enquêtés sur les thèmes suivants :

- l'environnement de l'exploitation agricole : avis sur le foncier de l'exploitation, de la commune et du territoire, sur la situation vis-à-vis de l'urbanisme, du voisinage, sur les moyens à mettre en œuvre en vue d'améliorer la situation, le ressenti par rapport aux aménagements ou projets d'aménagements,
- les projets pour l'exploitation agricole, l'évolution de l'agriculture sur le territoire : enjeux, atouts et menaces pour l'agriculture locale.

Les données statistiques basées sur le traitement des enquêtes ont été établies à partir des questionnaires réalisés auprès des exploitants agricoles, et de compléments de données le cas échéant. Celles-ci permettent d'explicitier le mode de fonctionnement et la situation de chaque exploitation agricole au sein du contexte agricole local.

Les données géographiques se basent quant à elles sur la caractérisation de 27 300 hectares de surfaces agricoles embrunaises (alpage compris) et les enquêtes et données complémentaires de la Chambre d'Agriculture concernant 80 % de la superficie agricole communale hors alpage collectif.

Les données cartographiées, collectées à l'échelle du parcellaire agricole, concernent :

- la nature culturale : terre labourable, prairie de fauche, parcours ...
- la possibilité d'irrigation.

L'analyse et le croisement entre ces données géographiques et les données issues des enquêtes permettent de produire des cartographies de l'utilisation actuelle de l'espace, par l'activité agricole.

2. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE L'EMBRUNAIS

2.1. LE DEVELOPPEMENT DE L'EMBRUNAIS : QUELLE EVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS LES ANNEES 50 ?

Pour évaluer les conséquences de la démographie sur l'urbanisme, nous avons mis en œuvre une méthode de calcul, basée sur les unités foncières bâties. Celle-ci présentée dans l'encart ci-dessous, permet de mesurer l'évolution de l'emprise au sol des parcelles bâties pour un usage dédié au logement ! A défaut d'être exhaustive (pas de représentation des zones d'activités), elle sera un excellent indicateur pour mesurer et localiser, sur des plans, 70 ans d'urbanisation et ses effets !

En partant de la base cadastrale, nous avons identifié des **Unités Foncières** : ensembles de parcelles adjacentes (non coupées par des routes ou rivières) appartenant à un même propriétaire.

Sur chacune de ces unités, a été identifiée la date de première construction d'un bâti à usage de logement. L'on se concentre sur le logement, car les bâtis à usage commerciaux, agricoles ou artisanaux sont très souvent non datés.

Ensuite, chaque unité foncière a été regroupée par décennie de construction. Ainsi projetée sur plusieurs plans successifs en 1950 - 1960 ... 2010 et 2017, on peut mesurer l'évolution de l'enveloppe urbaine (à usage de logement) sur l'ensemble du territoire.

Des plans sont proposés, ci-après, pour visualiser la totalité du territoire de l'Embrunais.

Pour le lecteur intéressé, la même projection effectuée sur une animation (diaporama par exemple) sera encore plus visuelle !

Méthode : calculer l'évolution des surfaces de l'enveloppe urbaine

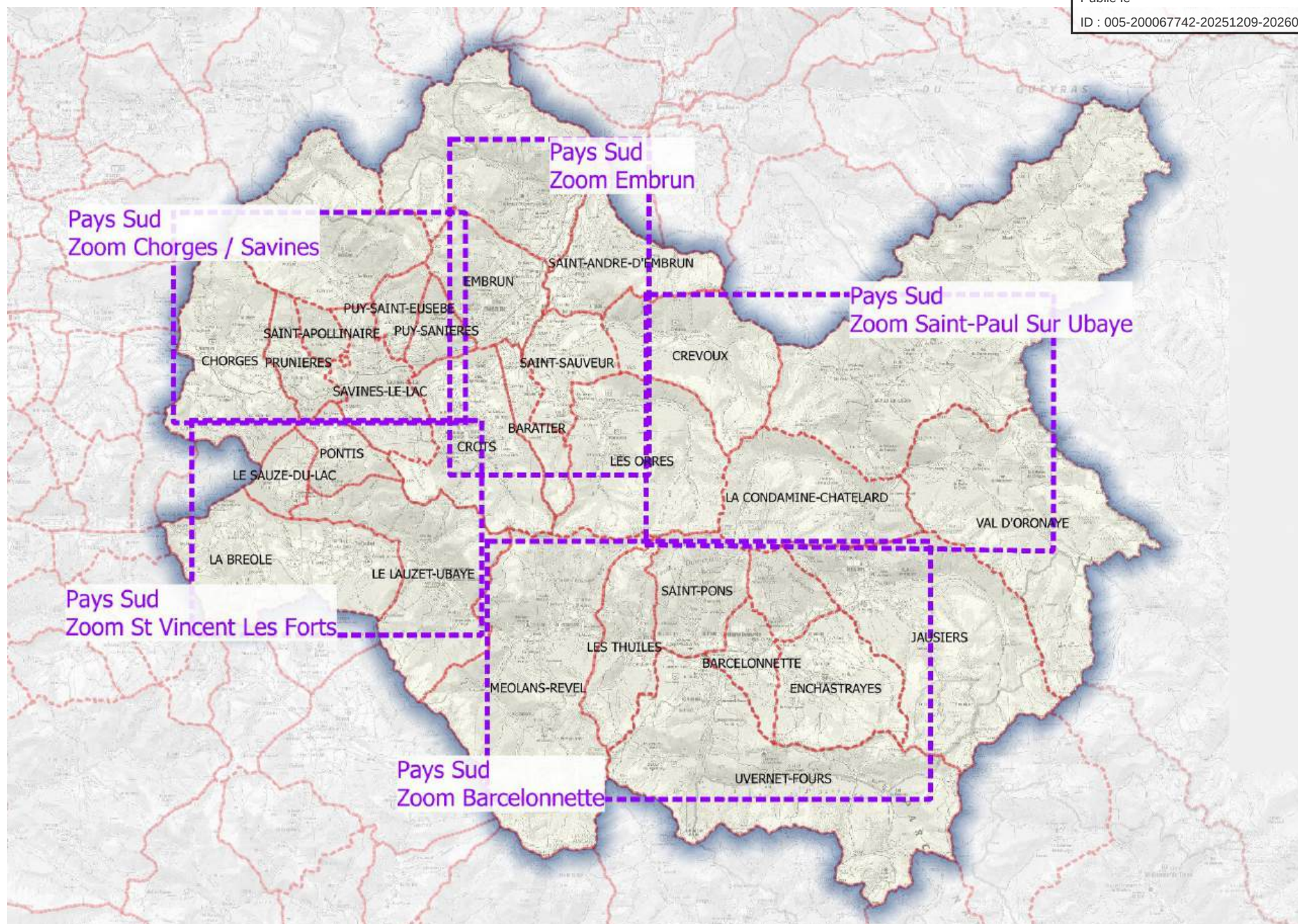
Unités foncières bâties du cadastre

Recensement des
**unités foncières < 1ha sises
d'un logement ou plus avec date de 1^{ère}
construction**

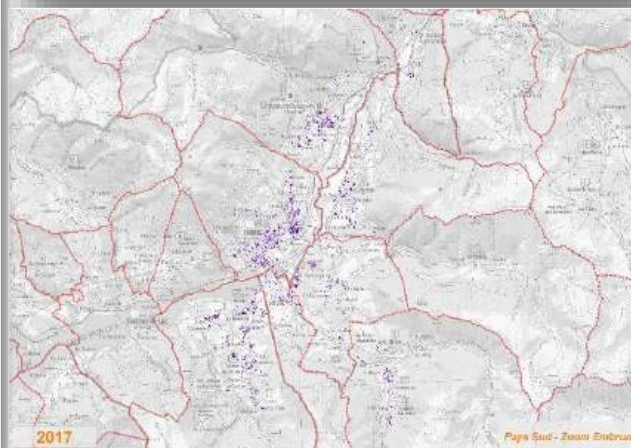
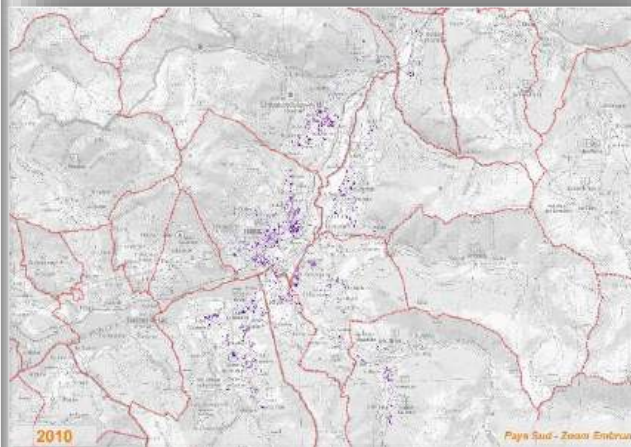
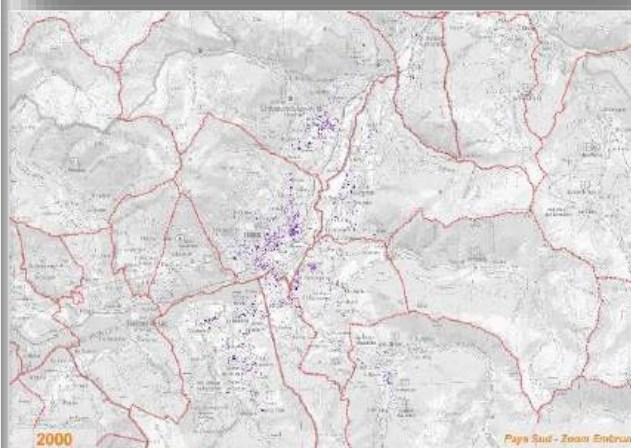
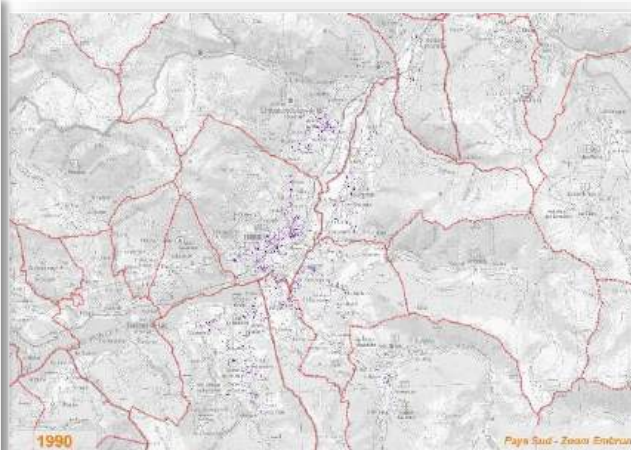
Travail réalisé par nos soins :
Regroupement des unités foncières par décennie
pour voir le rythme et l'emprise des avancées de
l'urbanisation due au logement

Zoom « carto »

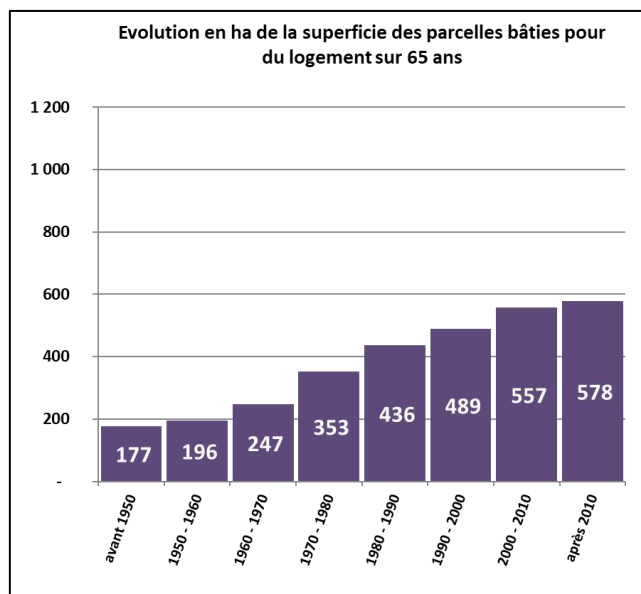
Pour cette étude sur le Pays S.U.D, nous avons focalisé notre analyse sur plusieurs sites, pour pouvoir couvrir l'ensemble du territoire, tout en conservant une échelle lisible. La carte suivante situe les sites retenus. Puis le lecteur pourra trouver un exemple de représentation cartographique de la consommation foncière. Nous avons choisi le site d'Embrun. L'ensemble des cartes se trouve en annexe du présent document.



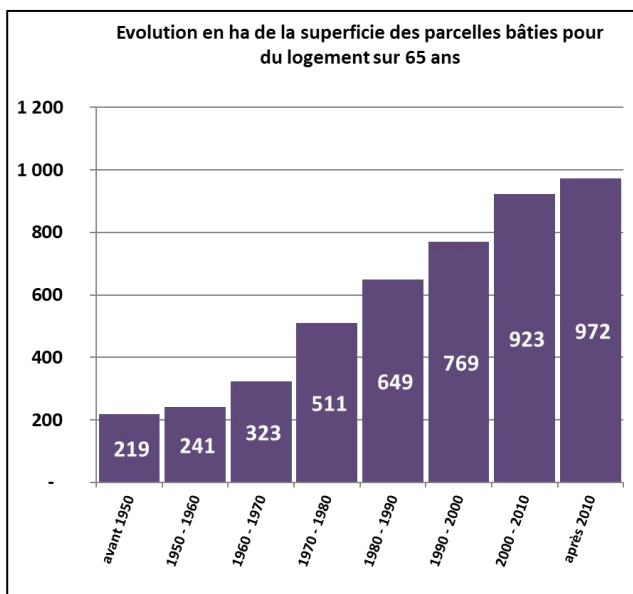
Évolution des parcelles bâties avec un logement



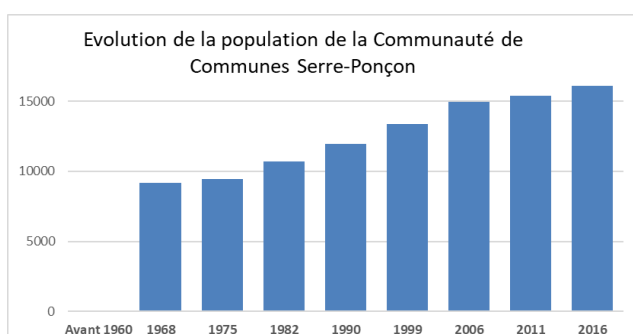
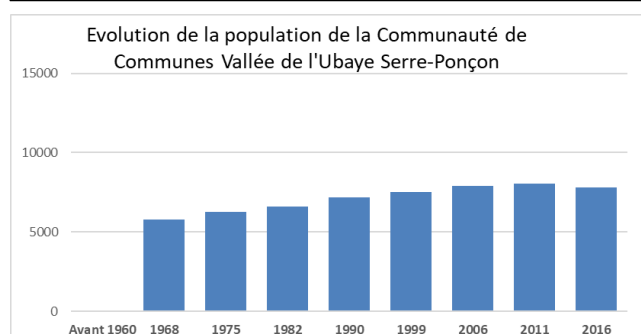
Cette consommation foncière, qui est récapitulée ci-dessous, est à mettre en parallèle avec l'évolution de la démographie de chaque communauté de communes.



**Communauté de Communes
Vallée de l'Ubaye – Serre-Ponçon**



**Communauté de Communes
Serre-Ponçon**



Source : INSEE (www.insee.fr) - données établies à périmètre géographique identique

La consommation d'espace a été influencée par l'évolution de la population sur chacun des territoires, c'est certain ! Mais cette croissance des emprises grevées d'un logement a été plus massive que celle de la démographie. On perçoit ici le rôle joué par l'essor des stations et du développement du tourisme blanc. Cet essor des constructions se fait pour une bonne part pour des résidences secondaires ou hôtelières avec une problématique de lits froids pendant plusieurs semaines.

De plus, au-delà de la perte immédiate d'espaces pour l'agriculture et l'élevage, ces consommations de foncier influencent durablement le marché car certains propriétaires peuvent spéculer sur le devenir de leurs parcelles, le différentiel de prix pouvant aller de 1 à 1 000 !

2.2. UNE AGRICULTURE FAÇONNEE PAR LA TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE

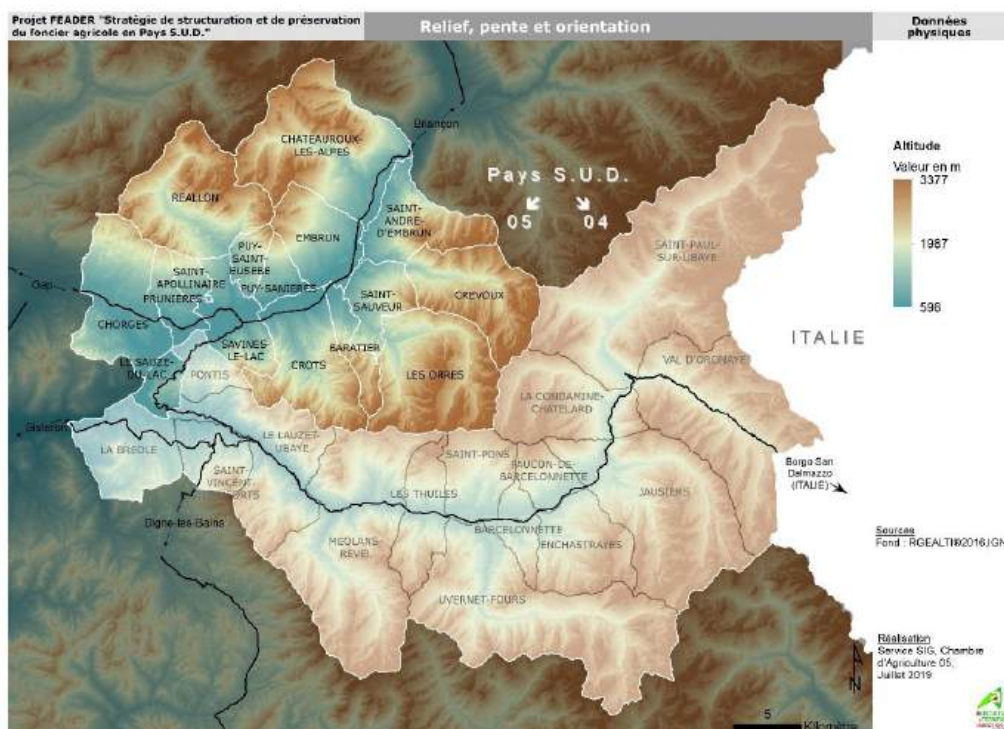
L'agriculture sur le territoire possède les caractéristiques d'une agriculture dite « de montagne », telles que :

- une altitude moyenne supérieure à 700 m,
- des secteurs en altitude avec de fortes pentes rendant difficile voire impossible la mécanisation des surfaces,
- des espaces plats en fond de vallée,
- des interactions entre territoire d'altitude et plaine (parcours d'intersaison, estive),
- une surface agricole qui représente plus de 50 % de la superficie communale.

Cette agriculture de montagne s'adapte aux caractéristiques du territoire (contraintes de la pente et l'altitude) et le façonne par les systèmes de production mis en œuvre. Ainsi, sur le territoire, trois entités agricoles et paysagères se distinguent :

- la plaine agricole, mécanisée et orientée vers les cultures fourragères, céréalières ou maraichères,
- les zones intermédiaires, avec des espaces de pâturages,
- les parties plus pentues, et en altitude, à vocation d'estive.

Ces systèmes de production soulèvent des enjeux agricoles qui seront détaillés ultérieurement.



2.3. USAGE DES SOLS : L'IMPORTANCE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Afin de quantifier la prégnance des activités agricoles dans l'Embrunais, nous avons mesuré l'occupation agricole de l'espace à partir des surfaces repérées lors des enquêtes auprès des agriculteurs du territoire (2018-2019). Ainsi, à l'échelle du territoire, la part de surface à vocation agricole est importante avec près de 27 300 ha recensés avec un usage agricole.

Les enquêtes conduites par la Chambre d'Agriculture ont repéré les différentes terres à usage agricole sur l'Embrunais. Ces surfaces, repérées au plus près de la réalité agricole locale, mettent en relief **l'importance spatiale des activités agricoles sur le territoire.**

3. L'AGRICULTURE SUR L'EMBRUNNAIS, UNE ACTIVITE ECONOMIQUE AVANT TOUT

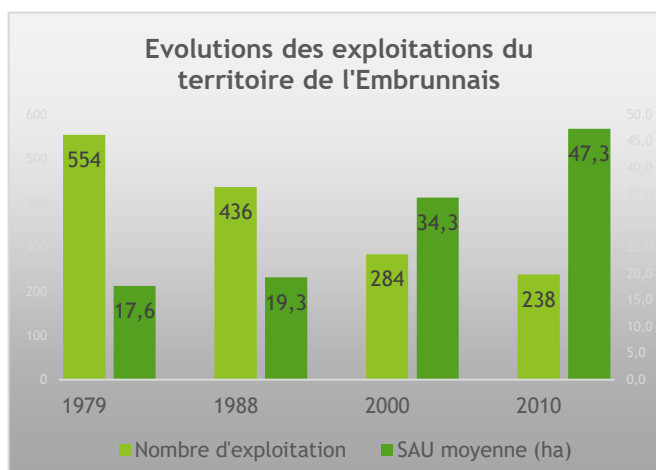
3.1. SITUATION ET EVOLUTION DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE

UNE TENDANCE A L'AGRANDISSEMENT DES STRUCTURES

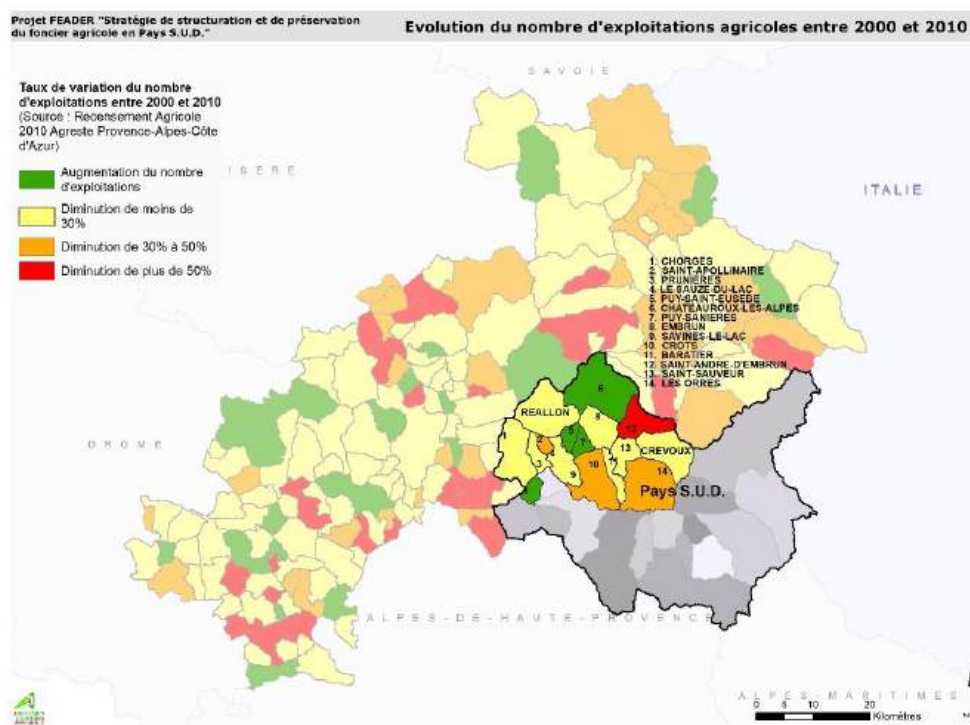
L'agriculture et le métier d'agriculteur ont profondément changé au cours des dernières décennies. Ces évolutions peuvent être mises en avant simplement avec le suivi de 2 indicateurs issus des recensements agricoles de 1979 à 2010 :

- le nombre d'exploitations agricoles,
- la surface moyenne des exploitations.

Comme le graphique ci-contre le met en avant, en près de 30 ans, le nombre d'exploitations agricoles basées sur le territoire a été divisé par 2,3, mais cette diminution est moins forte que sur la plupart des communes haute-alpines. Dans le même temps, ces unités d'exploitations ont vu leur surface augmenter d'un facteur 2,7.



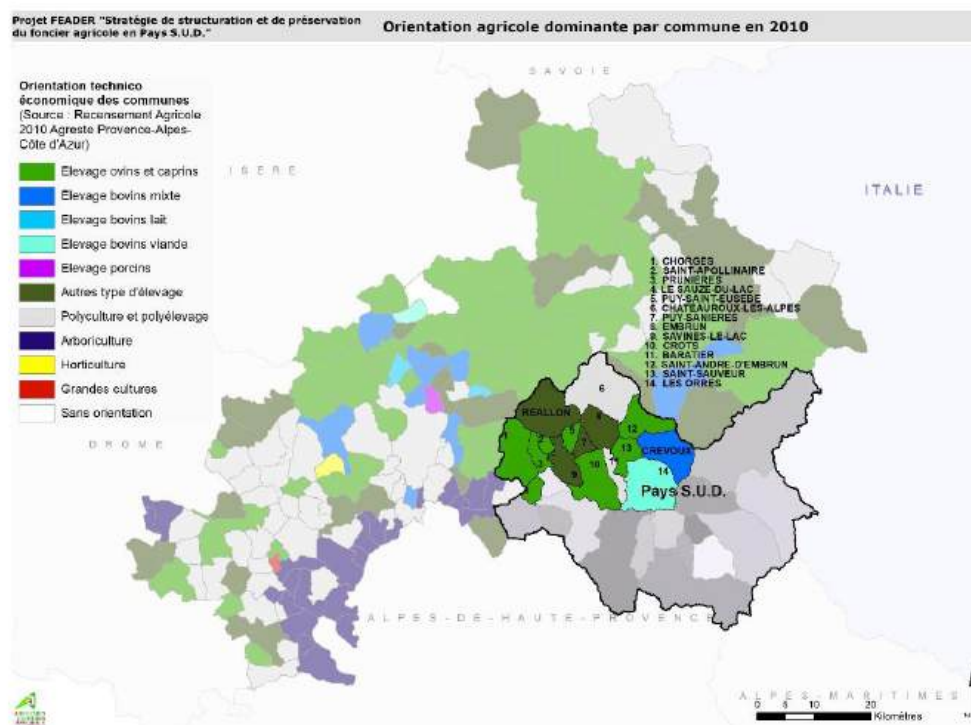
Cette réorganisation de l'activité agricole est semblable à la tendance départementale (carte ci-dessous) comme nationale. Elle illustre autant la diminution de la part de l'agriculture dans la population active que les évolutions permises par la mécanisation, la modernisation et la réglementation agricole, notamment la politique agricole européenne (PAC). Cependant, sur la période 2000-2010, la tendance à la diminution du nombre d'exploitation est moins marquée sur le secteur de l'Embrunnais que sur d'autres secteurs du département. La tendance est même inversée pour 4 communes du territoire qui ont vu leur nombre d'exploitations agricoles progressé sur ce pas de temps (Châteauroux-les-Alpes, Puy-Sanières et Puy-Saint-Eusèbe, Le Sauze du Lac).



En 2019, on compte 212 sièges d'exploitation sur le territoire de l'Embrunais, avec une SAU moyenne de 72,6 ha. Les exploitations agricoles du territoire ont une dimension supérieure à la moyenne départementale (54,3 ha en 2010).

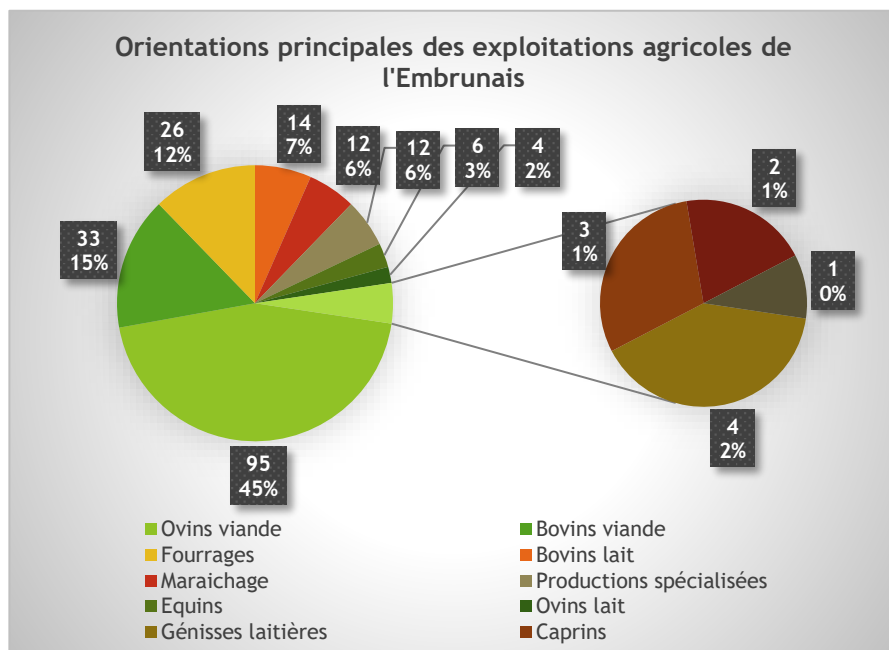
L'EMBRUNAIS, UN TERRITOIRE A L'AGRICULTURE DIVERSIFIEE

Le territoire de l'Embrunais se distingue par la prépondérance des systèmes de production d'élevage dont les systèmes ovins allaitants. Cependant, malgré cette prépondérance des troupeaux de petits ruminants sur ce secteur du département, cette carte masque la réalité de la diversité des productions que l'on y rencontre.



En effet, les productions agricoles sur le territoire de l'Embrunais se distinguent par leur forte diversité (cf diagramme ci-contre). Le territoire, bien qu'à vocation majoritaire d'élevage extensif associe largement des productions d'autres natures adaptées aux caractéristiques du secteur : maraichage, aquaculture, viticulture, petits fruits ou encore plantes aromatiques.

Cette diversité des productions se retrouvent en proportion différentes d'une commune à l'autre, en fonction de densité d'exploitations agricoles comme des spécificités locales.



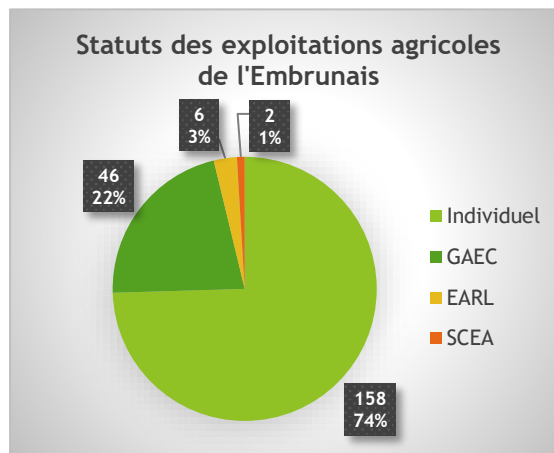
3.2. FONCTIONNEMENT ET STRUCTURATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

LES STATUTS JURIDIQUES : UNE PREPONDERANCE DES ENTREPRISES SOUS FORME INDIVIDUELLE

Lors de leur installation, les exploitants doivent définir le statut de leur exploitation : entreprise individuelle ou forme sociétaire. Le statut d'entreprise individuelle offre l'avantage d'une plus grande liberté d'action et d'une absence de formalisme (Source : MSA, 2011). Dans ce type d'exploitations, les membres de la famille qui participent aux travaux de l'exploitation peuvent avoir accès à un statut social (qualité d'aide familial ou associé d'exploitation, statut de conjoint collaborateur).

Les formes sociétaires, quant à elles, présentent l'avantage de regrouper des moyens matériels, financiers et humains tout en dissociant le patrimoine personnel du patrimoine professionnel, et le capital d'exploitation du capital foncier. La société assure par ailleurs la pérennité de l'entreprise en cas de transmission de l'exploitation : cessation de quelques parts plutôt que de partager du matériel ou un troupeau. A noter qu'un minimum de 2 associés est nécessaire pour constituer une forme sociétaire de type GAEC¹. Le choix du statut dépend donc des objectifs du/des chef(s) d'entreprise, du nombre de chefs d'exploitation, mais peut aussi varier selon le type de production.

Les exploitations agricoles ayant des surfaces sur l'Embrunais sont davantage organisées en entreprises sous forme individuelle (73,7 %) qu'en société (26,3 % pour l'ensemble des statuts sociétaires).



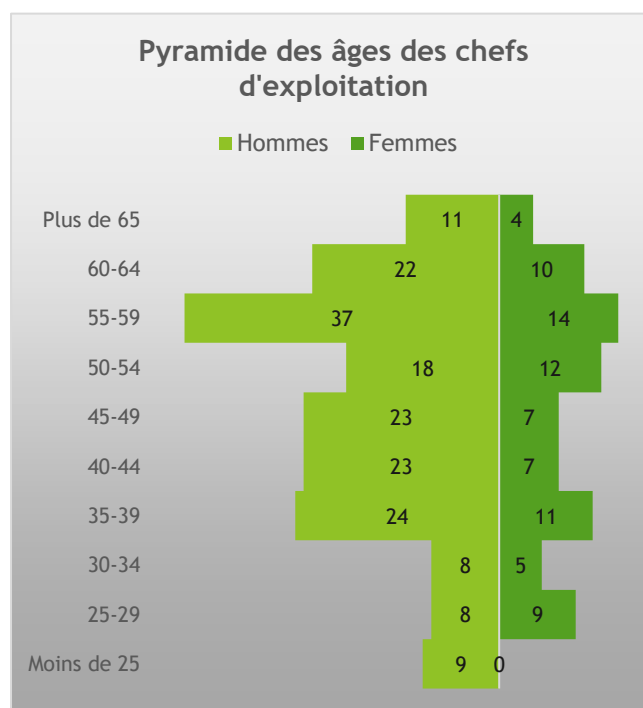
LES AGRICULTEURS DE L'EMBRUNAIS

Puisque la plupart des formes sociétaires se doivent d'être constituées de plusieurs associés, le nombre d'agriculteurs est de ce fait supérieur au nombre d'exploitations agricoles.

Ainsi, les 212 exploitations agricoles recensées rassemblent 262 chefs d'exploitation, soit un ratio moyen de 1,2 agriculteur/exploitation : attardons-nous plus précisément sur eux.

Le plus jeune agriculteur a 20 ans, le plus âgé a plus de 70 ans et la moyenne d'âge de ces chefs d'exploitation en 2019 est de 47,4 ans, soit inférieure à la moyenne d'âge au niveau alpin (50 ans - Agreste, 2013).

L'âge légal de départ en retraite étant de 62 ans, il s'agit là d'une population agricole encore active, bien que l'on note un déséquilibre entre les extrémités de la pyramide des âges avec 37,4 % d'agriculteurs de plus de 55 ans contre 28,2 % de moins de 40 ans.



¹ GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun. Les membres d'un GAEC sont obligatoirement des associés-exploitants.

L'activité agricole peut néanmoins se prolonger au-delà de l'âge légal de départ en retraite, ce qui explique que parfois des chefs d'exploitation soient âgés de plus de 65 ans. Ce cas de figure existe sur le territoire et peut constituer un frein au renouvellement des générations lorsque l'activité se prolonge durablement, notamment sur la question de l'accès aux terres pour les jeunes agriculteurs candidats à l'installation.

Les agriculteurs de plus de 55 ans rassemblent 98 personnes. La question de la transmission pour les exploitations concernées se prépare en amont de l'arrêt d'activité et les communes et intercommunalités ont aussi un rôle à jouer pour favoriser les conditions propices au renouvellement des générations. Ceci sera abordé ultérieurement dans la partie 7 de ce rapport.

L'EMBRUNAIS, UN TERRITOIRE PROPICE AUX INSTALLATIONS AGRICOLES

La Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes accompagne les porteurs de projets agricoles dans la définition de leur projet et le montage de leur dossier de demande d'aide à l'installation. Ainsi, nous disposons d'informations plus précises sur le profil de ces porteurs de projet.

Les installations aidées d'agriculteurs sur l'Embrunais durant les 5 dernières années (2014 à 2018) représentent près de 1 projet sur 5 soit 17,5 % des installations aidées du département alors que le territoire de l'Embrunais ne représente que 10,6 % du département. L'importance de ce chiffre est un indicateur de la dynamique agricole locale du secteur ! Analysons de plus près, le profil de ces porteurs de projets.

Ces porteurs de projet ont une moyenne d'âge de 26 ans et sont principalement des jeunes qui s'installent à l'issue de leurs études agricoles. Sur ce groupe, nous constatons une répartition homme/femme proche de l'équilibre avec 18 femmes et 16 hommes, preuve que le métier d'agriculteurs se conjugue aussi au féminin !

La plupart de ces installations sont portées par des individus issus du monde agricole (70,6%) et intègre une entreprise agricole de forme sociétaire (55,9%). Les systèmes de productions sur lesquels s'engagent ces porteurs de projets concernent pour 76,5% des exploitations en élevages de ruminants (ovins, bovins, caprins) ayant un seul atelier de production (70,6% des cas) et pour 70,6% d'entre eux une partie de la commercialisation se pratique en circuits courts et avec près d'une entreprise agricole sur deux (47,1%) qui est engagée en agriculture biologique.

La diversité existante des productions agricoles sur l'Embrunais se poursuit parmi les installations récentes avec les activités maraîchères qui tendent à se développer ainsi que des activités traditionnelles intégrant davantage des formes de commercialisation en circuits de proximité ou sous label, ou encore une recherche de valeur ajoutée (apiculture, spiruline ...).

3.3.COMMERCIALISATION ET VALORISATION DES PRODUCTIONS

ENTRE TRADITION DES FILIERES LONGUES ET DEVELOPPEMENT DES CIRCUITS COURTS

La commercialisation des productions fait appel à diverses structures selon les productions et les filières. Quelques soit les filières, les agriculteurs du département sont nombreux à écouler leurs productions par l'intermédiaire de structures coopératives :

- 55 % des éleveurs ovins sont adhérents à une coopérative ou l'association de producteurs (soit 75% du cheptel). Ces organisations permettent un débouché sur les régions PACA et Rhône-Alpes.
- Les éleveurs bovins viande sont structurés en 2 organisations de producteurs dont l'aire d'intervention regroupe les Hautes-Alpes et les Alpes de Haute-Provence, l'une commerciale (Coopérative Bovine 04-05), l'autre non (Association des Eleveurs Bovins 04-05). Les génisses et des jeunes vaches commercialisées peuvent bénéficier de la démarche Pâtur'Alp.

La commercialisation des animaux est réalisée via la coopérative bovine, les chevillards et maquignons et la vente directe aux consommateurs.

- Les céréales, lorsqu'elles ne sont pas autoconsommées par les animaux de l'exploitation, sont principalement vendues aux coopératives selon des contrats entre ces structures et les agriculteurs.

Ainsi, les agriculteurs présents sur l'Embrunais commercialisent principalement leurs productions par des circuits dits longs faisant appel à des intermédiaires (coopératives, négociants, grossistes ...). Cependant, bien que les débouchés en filières longues soient les plus fréquemment utilisés, depuis plusieurs années, cette commercialisation via des filières longues s'accompagne en parallèle d'un développement de la vente en circuits courts : vente directe (sur les marchés, à la ferme), magasins de producteurs ...

Cette forme de commercialisation correspond aux attentes des consommateurs sur la connaissance de la provenance et la méthode de fabrication du produit et est souvent liée à la présence d'une femme chef d'exploitation qui se charge de développer ce nouvel axe de vente.

DES PRODUCTIONS AGRICOLES SOUS SIGNES ET DEMARCHES DE QUALITE

Concernant la valorisation de leurs productions, les agriculteurs peuvent choisir de distinguer leurs produits en ayant des pratiques spécifiques, encadrées par des cahiers des charges et vérifiées par des organismes de contrôle indépendants. Que ce soit pour bénéficier de signes officiels de qualité européens ou de démarche locale de valorisation des productions, ces distinctions des produits reposent sur une démarche volontaire des agriculteurs pour mettre en avant leurs productions. Ces distinctions permettent aux producteurs de se démarquer et de se fédérer au niveau local, comme national.

Le département des Hautes-Alpes et plus particulièrement l'Embrunais bénéficie de plusieurs signes officiels de qualité européens tels que :

- l'Agriculture Biologique,
- l'indication Géographique Protégée Agneau de Sisteron qui bénéficie aussi d'un Label Rouge,
- l'IGP vins des Hautes-Alpes.

L'agriculture biologique est un mode de production qui a recours à des pratiques soucieuses du respect des équilibres naturels aussi bien en élevage que pour les cultures. Ainsi, elle exclut l'usage des produits chimiques de synthèse, des organismes génétiquement modifiés et limite l'emploi d'intrants. Ce mode de production connaît un essor depuis quelques années sur le département avec une augmentation de 12% des surfaces agricoles départementales engagées dans cette démarche certifiante entre 2012 et 2017.

Sur le territoire de l'Embrunais, au moment des enquêtes, ce sont 36 exploitations agricoles utilisatrices de foncier qui suivent ce cahier des charges pour leur mode de production, auxquelles s'ajoutent des producteurs sans foncier tels que les apiculteurs.

L'ensemble des chiffres concernant les exploitations de l'Embrunais est présenté dans le tableau de la page ci-après.

DIVERSIFICATION DES ACTIVITES

Il s'agit ici de diversification structurelle, ou entrepreneuriale, qui correspond au développement d'activités non agricoles basées sur l'exploitation même (sur les terres ou dans les bâtiments), et exercée principalement par l'agriculteur et sa famille.

Ce type d'activités regroupe notamment l'ensemble des activités d'accueil de public (activités équestres, visite de ferme, gîte ...) réalisées par des agriculteurs.

Les exploitations embrunaises engagées dans de telles démarches sont reprises dans le « Livret Saveurs » édité chaque année par la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes.



Les différents signes et démarches de qualité des exploitations agricoles embrunaises



Toutes filières



Agriculture Biologique : sigle qui identifie les produits d'origine agricole qui respectent, depuis le producteur jusqu'au consommateur ; la réglementation et le contrôle bio tels qu'ils sont appliqués en France, ainsi que de fortes exigences de traçabilité.



HAUTES-ALPES Naturellement® : Marque territoriale portée par les filières agricoles et alimentaires via la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes. HAUTES-ALPES Naturellement® garantit une origine haut-alpine des produits agricoles bruts ou transformés proposés par les agriculteurs, les entreprises agro-alimentaires et les restaurateurs du département.

Toutes filières et services



Bienvenue à la ferme : réseau national d'accueil à la ferme et de vente directe porté par les Chambres d'Agriculture.

Filière viande



Label Rouge et IGP « Agneau de Sisteron » qui garantit en premier lieu l'origine de production de l'agneau qui doit être né, élevé et abattu dans la zone IGP. Le Label Rouge associé garantit une qualité gustative supérieure à celle des produits courants de même nature.

Filière viticulture



Une distinction qui marque la tradition haut-alpine de production vinicole malgré un vignoble de faible superficie

4. LE FONCIER AGRICOLE DE L'EMBRUNAIS : ORGANISATION ET USAGES

4.1. STRUCTURATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

COMPRENDRE LE FONCIER A TRAVERS LA STRUCTURE FONCIERE

Observer la structure foncière offre très souvent des clés de lecture qui permettent de comprendre certaines difficultés, freins, ou au contraire qui expliquent une part des phénomènes en matière de mobilité du foncier.

La **structure foncière** se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournies par le cadastre (DGFIP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celles des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans toute la commune. On peut regarder également le nombre **d'unités foncières**, à savoir *le nombre de parcelles strictement adjacentes d'un même propriétaire*, considérant que celles-ci dans la grande majorité des cas sont considérées comme « une seule parcelle » par les propriétaires eux-mêmes.

En comptabilisant le nombre de **compte de propriétés**, mais aussi le nombre de propriétaires (ou indivisaires) dans chaque compte, on dresse un aperçu réel du nombre maximum d'interlocuteurs propriétaires sur chaque commune du secteur étudié.

En regardant également les proportions et l'occupation par des **BND** (Biens Non Délimités), on détient un indicateur de plus sur des parcelles toujours difficiles à appréhender.

Dans le même ordre d'idée, l'évaluation des Biens présumés « Sans Maîtres » (**BSM**) peut être à l'origine du déploiement de mesures pour qu'une commune lance une procédure de mobilisation de ce foncier abandonné et inexploité. Sa mise en œuvre est proposée dans les prestations de la SAFER PACA.

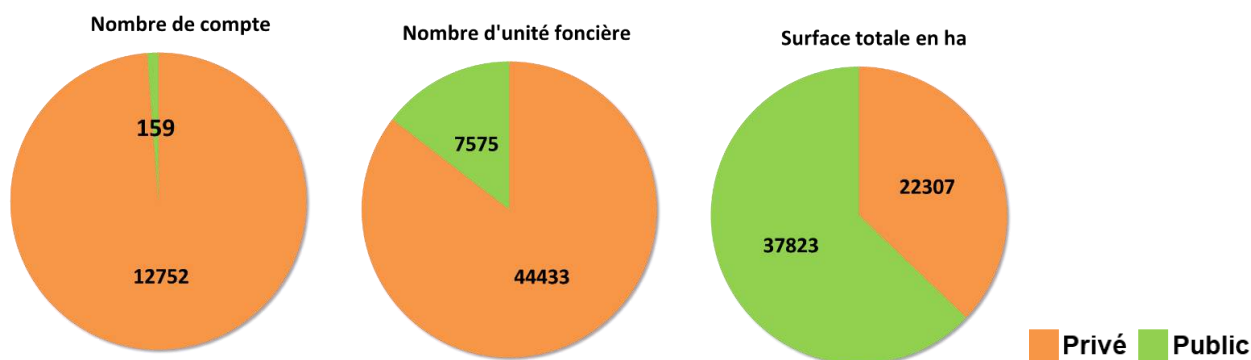
UN FONCIER MORCELE CREE UNE GRANDE VARIABILITE DES SURFACES PAR PROPRIETAIRE

Les indicateurs ci-contre montrent que les parcelles cadastrales ont une contenance de 0,70 ha en moyenne. Les comptes de propriété, ou comptes cadastraux, regroupent en moyenne 4,66 ha et 1,8 personnes co-indivisaires.

Cependant, ces chiffres cachent une grande hétérogénéité : en effet, 50% des comptes ont une superficie inférieure à 0,15 ha (1 545 m²) !

En poussant notre analyse, on comprend qu'il faut distinguer la propriété privée de celle des acteurs publics.

Communauté de communes de	
CC Serre-Ponçon	
<i>Les chiffres clés extraits du cadastre</i>	
Surface totale cadastrée en ha	60 130
Surface totale des BND	514,3
Surface totale des BVSM	1 171,2
Nb. de parcelles total	85 829
Nb. Unité foncière	44 592
Nb. de parcelle en BND	880
Nb. compte de propriétés	12 911
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	22 930
CC Serre-Ponçon	
<i>Indicateurs intercommunaux</i>	
Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,70
Surface moyenne d'un compte de propriété	4,66
Nb. de parcelles par compte de propriété	6,6
Nb. de propriétaire par compte de propriété	1,8

63 % DU FONCIER EST DETENU PAR UN ACTEUR PUBLIC

Sur les 12 911 comptes de propriété enregistrés au cadastre, 159 appartiennent à des acteurs publics, comme les communes du territoire, l'État, le Département ou la Communauté de Communes.

Ces 159 propriétaires publics détiennent 37 823 ha soit 63 % du territoire. La carte ci-après montre que les surfaces détenues par les collectivités sont principalement en altitude, à l'exception de certaines estives qui sont soit détenues par des groupements pastoraux soit gérées par des associations foncières pastorales (AFP).

Avec la distinction entre la propriété publique et la propriété privée, on peut mesurer que les 12 752 propriétaires privés possèdent 1,75 ha en moyenne, répartis sur 3,5 unités foncières distinctes. Les propriétaires privés possèdent donc de plus petites propriétés que les acteurs publics puisque la moyenne baisse de près de 3 ha.

Toutefois, ici encore, les situations sont très hétérogènes. Un propriétaire privé sur 8 seulement possède plus de 2 ha. Ainsi 13 % des propriétaires détiennent 87 % du foncier privé. Ces 1 642 comptes, que nous qualifierons de grands propriétaires, ont en moyenne 11,8 ha.

C'est en augmentant leur nombre d'unités foncières qu'ils agrandissent leur patrimoine puisqu'ils en possèdent en moyenne 17,3 et que leur taille moyenne ne varie que de 0,50 à 0,68 ha par unité.

Structure foncière communale**CC Serre-Ponçon****Propriétaires Publics****Propriétaires Privés**

Parmi les comptes cadastraux définis comme privés, nous recensons des 875 comptes sans propriétaire clairement identifié. Nous nous intéresserons à ces comptes dans le paragraphe suivant car les 4 117 unités foncières auxquels ils renvoient peuvent constituer une réserve de foncier mobilisable.

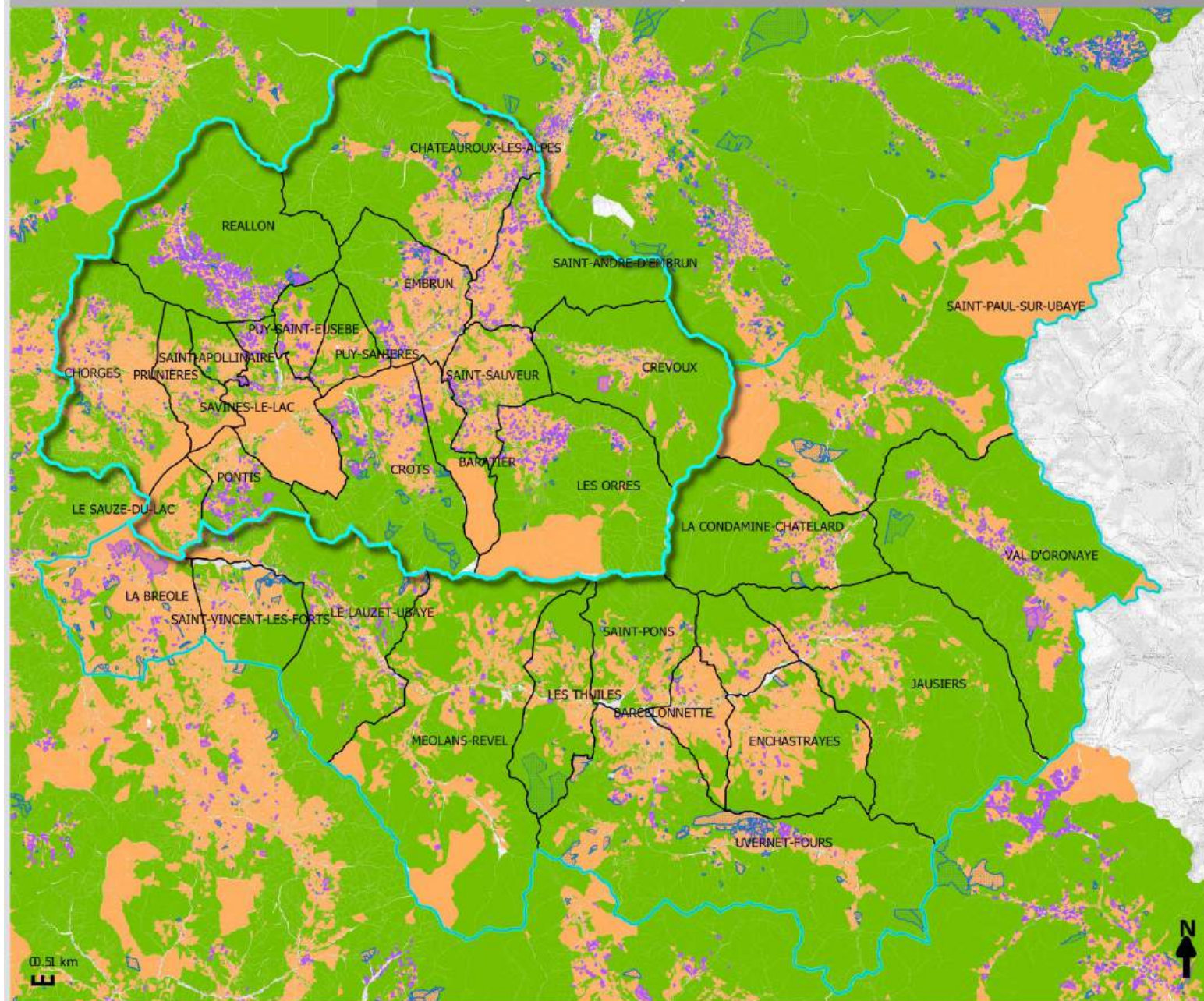
On est donc sur un parcellaire morcelé, caractéristique des zones et des vallées de haute montagne de la région.

Propriété privée

Taille propriété	Petits comptes <2ha	Comptes moyens de 2 à 10ha	Grands comptes > 10 ha
Nombre de compte	11110	1197	445
Surface compte de propriété en ha	2957	5757	13593
Nombre de parcelles	24201	21948	25286
Nombre unité foncière	15986	14004	14443

Pays S.U.D

Propriété Publique et Privée - Potentiel d'abandon



Légende

Régime de Propriété

Propriétés privées

Acteurs publics

BND

Bien avec anomalie cadastrale

Pays Serre-Ponçon Ubaye Durance

Serre-Ponçon

Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon

Limite de commune

Sources :
- DGFiP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Réservés
- ©IGN SCAN100®

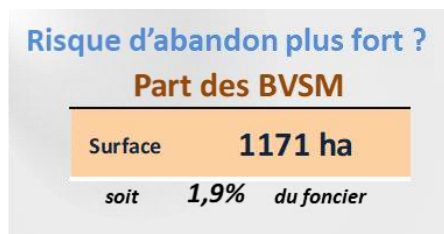
Edité le 09 12 2019

safer
Provence-Alpes-Côte d'Azur

UN POTENTIEL DE FONCIER DISPONIBLE : 1 171 HA PRESUMES COMME « BIENS SANS MAITRE »

La carte et le diagramme précédents montrent également des parcelles présumées vacantes ou « Biens Sans Maître ».

En regardant cette variable, issue d'une analyse des anomalies du cadastre, il ressort que 1,9 % du territoire intercommunal, soit 1 171 ha, n'a pas de propriétaire identifiable (voir définition ci-dessous). Ce chiffre est considérable !



Comme on l'a vu précédemment, les parcelles en altitude appartiennent en général aux acteurs publics.

Il est logique alors de retrouver les parcelles à haut potentiel d'abandon plutôt dans les forêts et les pâturages d'intersaison à mi-pente. Ce chiffre de biens vacants - s'il est avéré - serait alors révélateur de la déprise observée sur ces territoires morcelés et peu productifs.



Qu'est-ce qu'un...Bien présumé Sans Maître (BVSM) ?

Un BSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « sans Maître ».

Ces critères sont :

1. Pas de date de naissance connue au cadastre.
2. Date de naissance indiquée en 1850
3. Tous les indivisaires ont plus de 100 ans.

Plus la proportion sera élevée sur un secteur, plus la procédure offerte aux Communes pour reprendre ces BSM (s'ils s'avèrent l'être réellement) dans son patrimoine pourra réactiver du foncier et débloquent des situations d'abandons et d'enrichissements.

Cette vacance présumée devra être confirmée car il peut s'agir seulement d'une anomalie cadastrale.

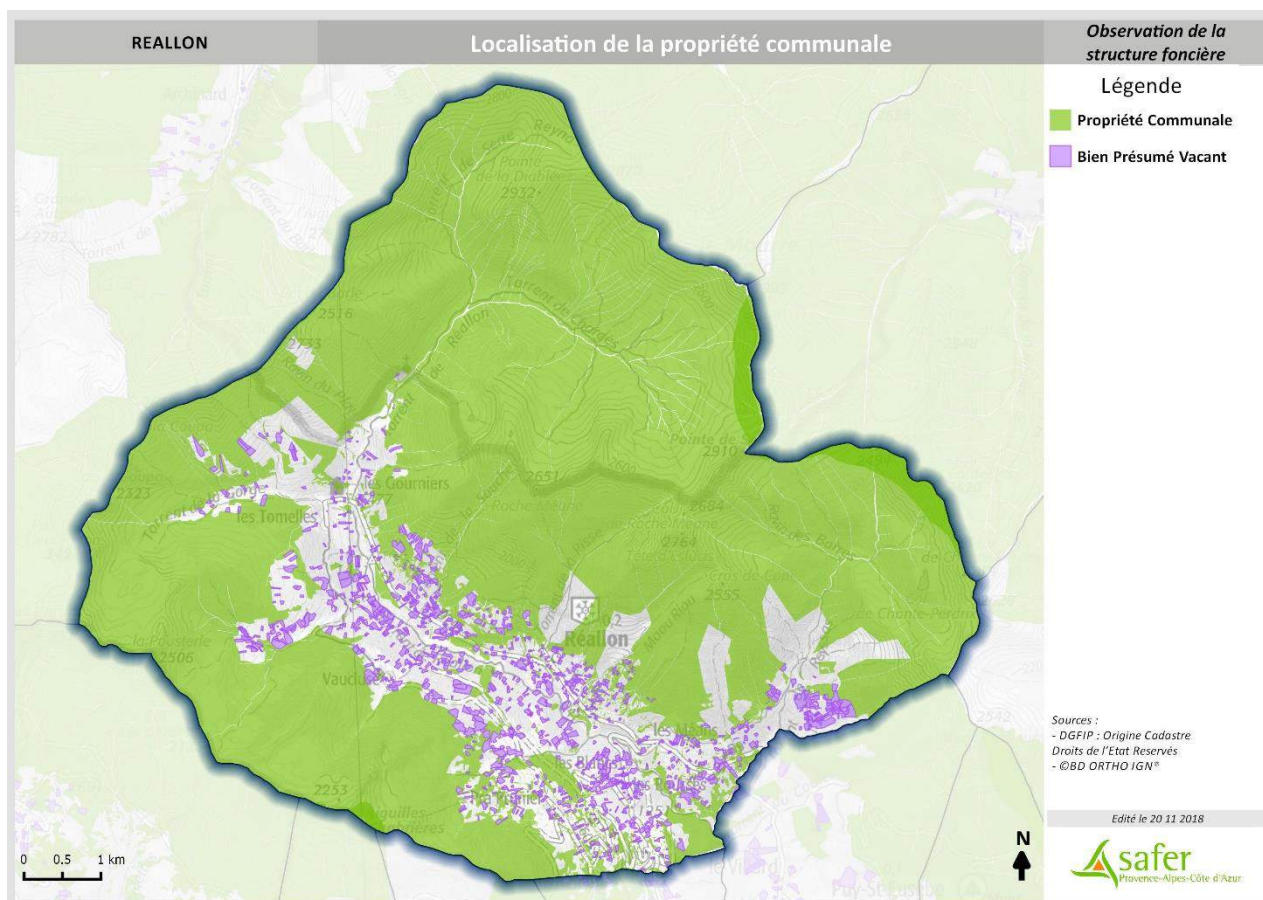
Si les communes souhaitent mobiliser du foncier abandonné, elles pourront se concentrer sur ces biens présumés vacants, notamment si les parcelles sont contiguës à leur domaine. En effet, chacune peut se lancer dans une politique d'appropriation (Procédure des Biens Vacants) qui augmenterait sa disponibilité foncière. La SAFER PACA propose d'ailleurs un accompagnement administratif de cette procédure.

Il convient cependant d'être réservé puisque, d'une part, le calcul statistique défini ci-dessus doit être confirmé par l'enquête précise réclamée par la procédure légale ; d'autre part, ces parcelles ne sont peut-être pas toutes propices à l'exploitation agricole.

Encore une fois, il existe de nombreuses disparités entre les communes. La commune de Réallon est la plus concernée par le nombre d'hectares présumés sans maître, dans la communauté de communes de Serre-Ponçon, alors que la commune de Sauze-le-Lac est moins impactée. On peut le mesurer sur le graphique suivant.



La commune de Réallon est d'ailleurs caractéristique des biens potentiellement délaissés à mi-pente ; c'est donc cette commune qui a été choisie comme exemple pour la cartographie.



4.2. ORGANISATION SPATIALE DES EXPLOITATIONS

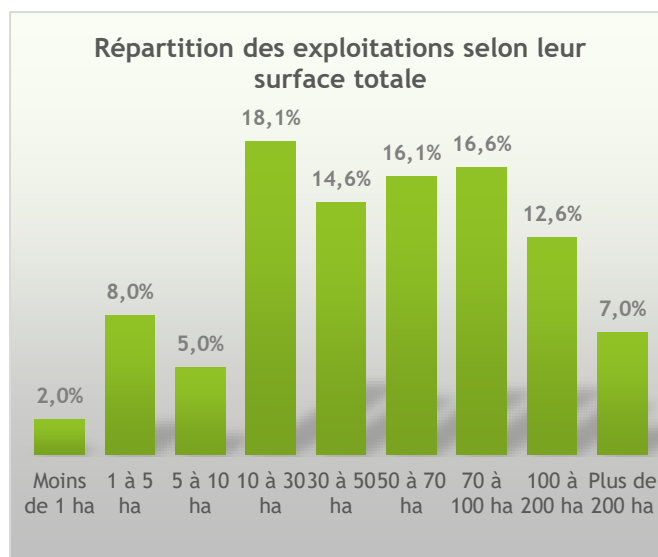
UNE DISPARITE MARQUEE DES SUPERFICIES DES ENTREPRISES AGRICOLES

Les entreprises agricoles de l'Embrunais ont une SAU² moyenne de 73,6 ha, soit une dimension foncière supérieure à la moyenne départementale (54,3 ha, Agreste Recensement agricole de 2010). Cependant, ce chiffre masque la grande disparité existant entre ces exploitations (cf diagramme ci-contre) : les surfaces utilisées sont en effet comprises entre moins de 1 ha et plus de 200 ha.

Cette différence de taille des structures (cf graphique ci-contre) est notamment liée aux systèmes de production de ces exploitations nécessitant des besoins en foncier plus ou moins importants et à la conduite souvent extensive de ceux-ci. Les écarts importants observés ici sont aussi le reflet de la diversité des productions agricoles présentes sur le territoire.

² SAU : Surface Agricole Utile. Il s'agit d'un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée des terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces pâturées (prairies permanentes, parcours et bois pâturés, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...).

Avec plus de la moitié des exploitations ayant une superficie supérieure à 50 ha, ces chiffres révèlent aussi la prépondérance des systèmes d'exploitation en élevage extensif présents sur le territoire. La SAU moyenne des exploitations d'élevage, plus importante que pour les autres types d'exploitations, s'explique par le fait que ces systèmes nécessitent d'importantes superficies d'espaces en herbe pour pourvoir aux besoins alimentaires des animaux et la constitution du stock fourrager hivernal.

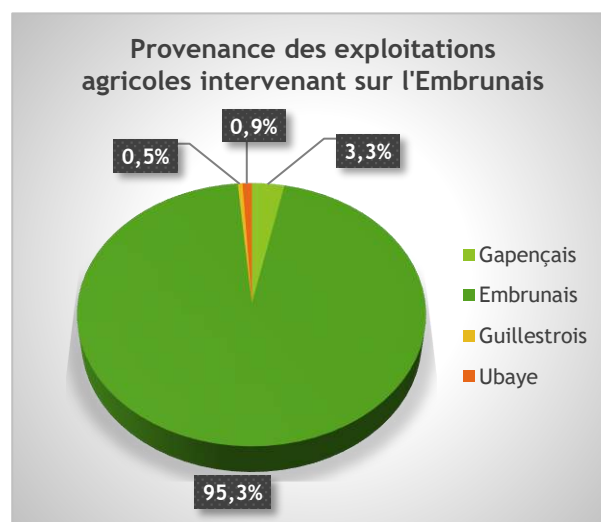


DES ENTREPRISES AGRICOLES GEOGRAPHIQUEMENT ANCREES SUR L'EMBRUNAIS

Les exploitations agricoles travaillant des terres sur l'Embrunais sont pour 95% d'entre elles des exploitations agricoles basées sur ce territoire, mais l'on trouve aussi quelques entreprises venant de l'extérieur (cf diagramme ci-contre).

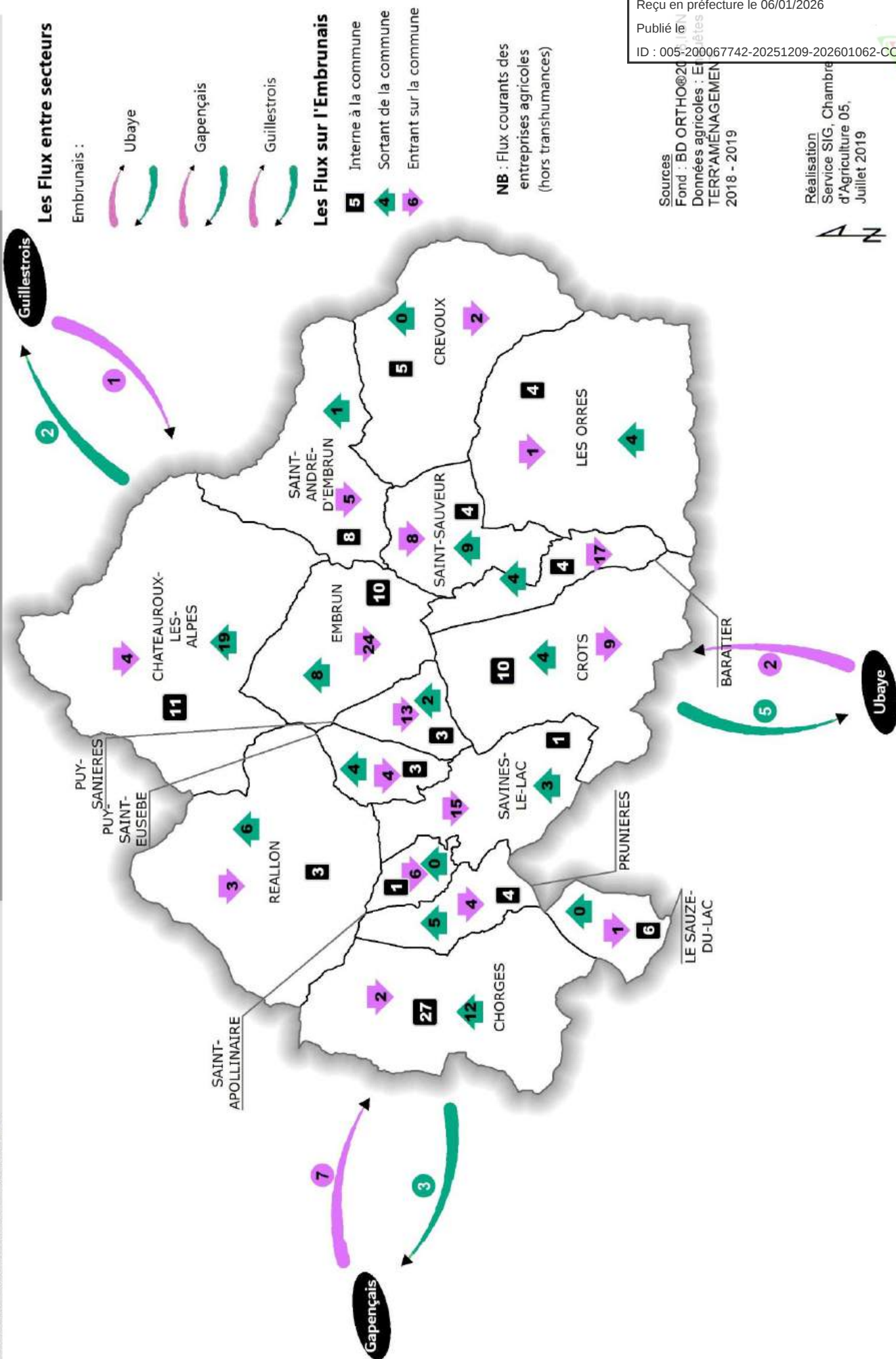
Majoritairement, ces exploitations extérieures proviennent de communes limitrophes au territoire de l'Embrunais et utilisent du foncier agricole au niveau des communes situées en bordure du territoire (Chorges, Le Sauze du Lac, Saint André d'Embrun).

Ainsi, bien que des exploitations extérieures interviennent aussi sur le territoire, la surface agricole de l'Embrunais reste mise en valeur à près de 95 % par les exploitations basées sur le territoire, les flux avec les secteurs limitrophes sont anecdotiques. Le fonctionnement courant des entreprises agricoles du territoire se fait donc au sein du territoire de l'Embrunais, sans flux majeurs avec les secteurs du Gapençais, du Guillestrois ou de l'Ubaye. Ce fonctionnement interne au territoire de l'Embrunais est une caractéristique propre à ce secteur : il engendre à la fois sa dynamique agricole et explique les chiffres sur le marché foncier que l'on peut observer (cf paragraphe « Dynamiques du marché foncier »).



Cependant, ce fonctionnement avec peu de flux externes à l'Embrunais n'est pas synonyme de peu de déplacements agricoles. En effet, lorsque l'on observe plus finement les déplacements agricoles courants qui s'opèrent sur le territoire, à l'exception des transhumances (cf carte page suivante), l'on remarque que les entreprises agricoles de ce territoire sont pour une majorité, amenées à se déplacer sur plusieurs communes de l'Embrunais pour conduire leur activité (avec en moyenne, un parcellaire agricole réparti sur 3 communes du territoire).

La multiplicité de ces déplacements est une contrainte forte pour les agriculteurs du territoire est peut être directement liée à deux principaux facteurs : la faible disponibilité en foncier pour créer ou étendre son activité, le morcellement du parcellaire agricole. Ces aspects sont évoqués ci-après.



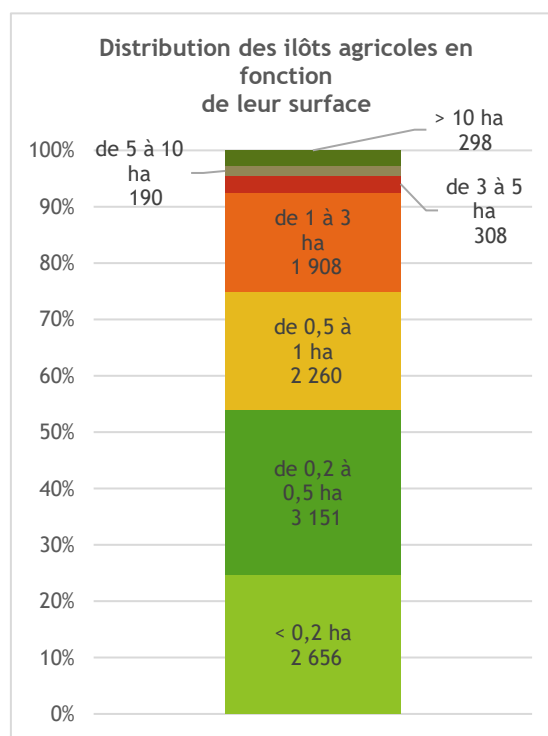
4.3. STRUCTURATION DU PARCELLAIRE AGRICOLE

ORGANISATION DU PARCELLAIRE AGRICOLE DES EXPLOITATIONS

Le parcellaire agricole sur le territoire de l'Embrunais est très morcelé. En effet, les terres ont dans l'ensemble une superficie moyenne de faible ampleur et ne bénéficie pas d'un regroupement à proximité des bâtiments d'exploitation.

Ainsi, les exploitations agricoles travaillant des terres sur l'Embrunais ont un outil de travail généralement composé d'îlots de faibles superficies. La répartition spatiale de ces surfaces sur chacune des communes par rapport au siège d'exploitation (se reporter aux cartes correspondantes pour chacune des communes) met en avant qu'une majorité de ces surfaces est situé à une distance relativement éloignée des bâtiments agricoles. L'organisation du parcellaire agricole sur l'Embrunais peut à ce titre être qualifiée de peu fonctionnelle.

L'amélioration de la fonctionnalité cet outil constitue ainsi un réel enjeu pour le maintien d'une agriculture dynamique sur le territoire. En effet, le morcellement du parcellaire est un réel facteur de fragilisation des entreprises agricoles. Il est fondé sur les présomptions suivantes :



- La population rurale augmente et la charge humaine relative augmente également sur les espaces appropriés,
- A chaque génération, les droits de chacun sur la terre s'amenuisent, avec une tendance à la formation de micropropriétés et/ou de propriétés indivises surchargées de copropriétaires.
- Les effets sur le fonctionnement des exploitations agricoles peuvent rapidement être importants :
- Plus de difficultés pour les exploitants à réunir le foncier nécessaire à leur activité (multiples tractations avec de multiples propriétaires),
- Plus de difficultés à travailler ce foncier, car si le mitage du territoire par l'urbanisation n'est pas enrayé à temps, les domaines agricoles disparaissent au profit de parcelles isolées, parfois réparties au milieu du résidentiel.
- Emergence de problèmes d'accès, contournements obligatoires, conflits d'usages entre riverains et exploitants agricoles ... détériorent les conditions de travail,
- Augmentation des charges des entreprises agricoles directement liées à la multiplicité des déplacements,
- Un temps de travail démultiplié (déplacement d'une parcelle à l'autre, d'une parcelle au siège).

QUELLE MAITRISE DE L'OUTIL DE TRAVAIL ?

Le foncier est le support de l'activité agricole, le mode de faire-valoir des terres décrit quant à lui le type de relation existant entre le propriétaire des terres et l'agriculteur qui en a la jouissance.

Sur le territoire, du fait de l'organisation du foncier, une majorité des surfaces agricoles est utilisée sous forme de bail ou convention pluriannuelle. Cependant, une bonne proportion de terres agricoles est aussi utilisée à titre précaire. Dans ce cas, les agriculteurs n'ont donc pas de maîtrise foncière de ces surfaces. L'utilisation du foncier agricole est généralement reconduite

annuellement de manière tacite, mais présente l'inconvénient pour l'agriculteur de pouvoir s'arrêter sans préavis. Ce mode d'utilisation amène une forte incertitude pour les exploitants dans la gestion de l'équilibre économique de l'entreprise, et de l'autonomie alimentaire du troupeau des exploitations d'élevage. Elle limite considérablement la visibilité à moyen ou long terme. Cette incertitude n'incite pas les chefs d'entreprise à investir.

Pour le propriétaire, la location verbale est souvent perçue comme un moyen permettant de disposer plus librement de son bien, sans condition ou délai. Certains propriétaires espèrent ainsi un changement de destination du sol dans le document d'urbanisme. A noter que ce changement de destination dans le document d'urbanisme est une clause de rupture de bail. Ce point est souvent méconnu des propriétaires.

Sur le territoire, l'utilisation verbale des terres est fréquente sur des terres anciennement en location et pour lesquelles une utilisation verbale est aujourd'hui pratiquée du fait d'une succession en cours. L'activité agricole se trouve donc fragilisée sur ces espaces.

Pour un exploitant agricole, l'intérêt de bénéficier d'une bonne maîtrise foncière est multiple :

- En premier lieu, il s'agit d'avoir une certaine garantie quant au fait de conserver l'usage des parcelles d'une année sur l'autre. Par exemple, dans le cas d'une location par bail à ferme (celui-ci a généralement une durée de 9 ans) lorsqu'il arrive à échéance, les conditions de reprise du bien par le propriétaire sont encadrées, celle-ci ne peut se faire que dans certains cas de figure (ex : reprise pour une utilisation agricole en propre ou par un descendant, changement de destination conformément au POS ou PLU, etc...),
- Par ailleurs, ces surfaces détenues de manière pérenne pourront faire l'objet d'une contractualisation pluriannuelle davantage sécurisée que dans le cas de terrains loués de manière précaire.

4.4. DYNAMIQUES DU MARCHE FONCIER

La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire.

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA c'est-à-dire les transactions notifiées par les notaires à la SAFER PACA et les transactions que la SAFER PACA accompagne. La période d'étude proposée porte sur les cinq dernières années pleines, de 2013 à 2017.



UN MARCHÉ FONCIER ENTRE CALME ET RELATIVEMENT ANIMÉ, EN FONCTION DES COMMUNES

Que ce soit sur la communauté de communes ou sur le Pays Serre-Ponçon Ubaye Durance, le marché foncier entre 2013 et 2017 est relativement calme en nombre. On enregistre en moyenne 132 ventes par an

En termes de surfaces, les chiffres sont très variables car un grand domaine d'élevage peut bousculer les chiffres d'une année. En moyenne, ce sont 124 ha qui s'échangent par an.

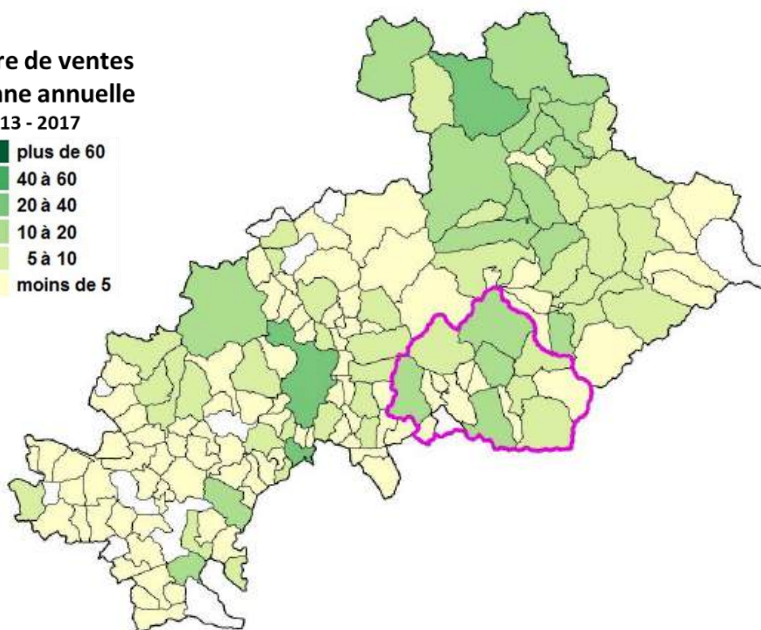
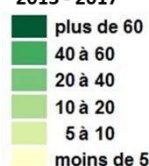
En termes de valeurs, les chiffres varient largement entre 7,4 et 14,2 millions d'euros, pour une moyenne de 9,8 M€.

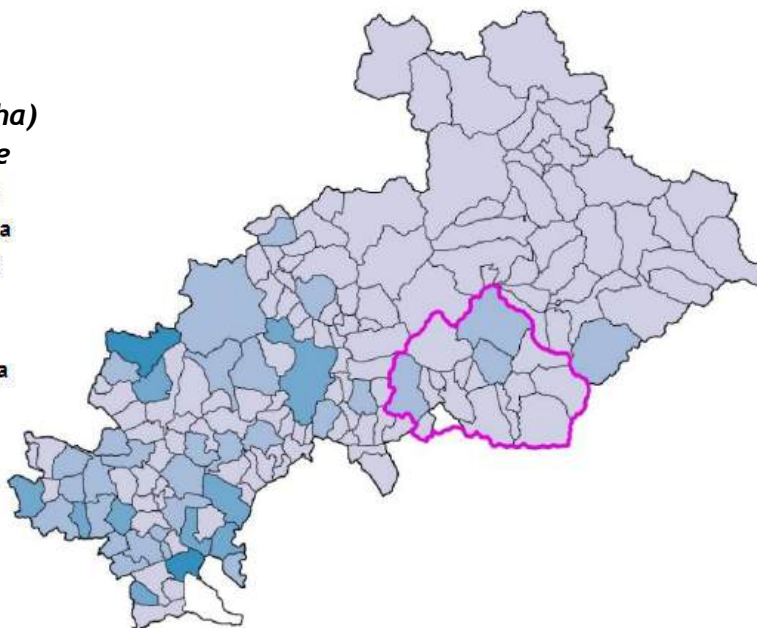
Le marché foncier sur la communauté de communes est plus animé que celui du sud de département, mais moindre que dans le nord (comme à Monétier-les-Bains mais aussi à Gap). On est ici dans un marché montagnard typique c'est-à-dire un marché fermé !



En dehors de la dynamique urbaine autour des stations, la libération du foncier agricole est rare. Mais quand cela arrive, les superficies sont importantes car l'agriculture est extensive.

Nombre de ventes
Moyenne annuelle
2013 - 2017



Surfaces vendues (ha)**Moyenne annuelle**

Le paragraphe ci-après « Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ? » explique comment appréhender ce marché.

UN MARCHÉ FONCIER MIXTE ENTRE AGRICOLE ET URBAIN

Le marché foncier n'est pas un tout uniforme. Il nous paraît judicieux de qualifier les transactions à travers les informations connues au moment de la notification du projet de vente. Cette qualification vise à établir une segmentation de marché pour comprendre le contexte (urbain ou rural), mais aussi pour appréhender le comportement des acteurs quant à la libération du foncier et aux prix pratiqués.

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert de ses conseillers foncier. 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 :

■ **Marché Urbain** : ici, on regroupe les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions 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** : 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 jardin ou bois. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés agricoles.

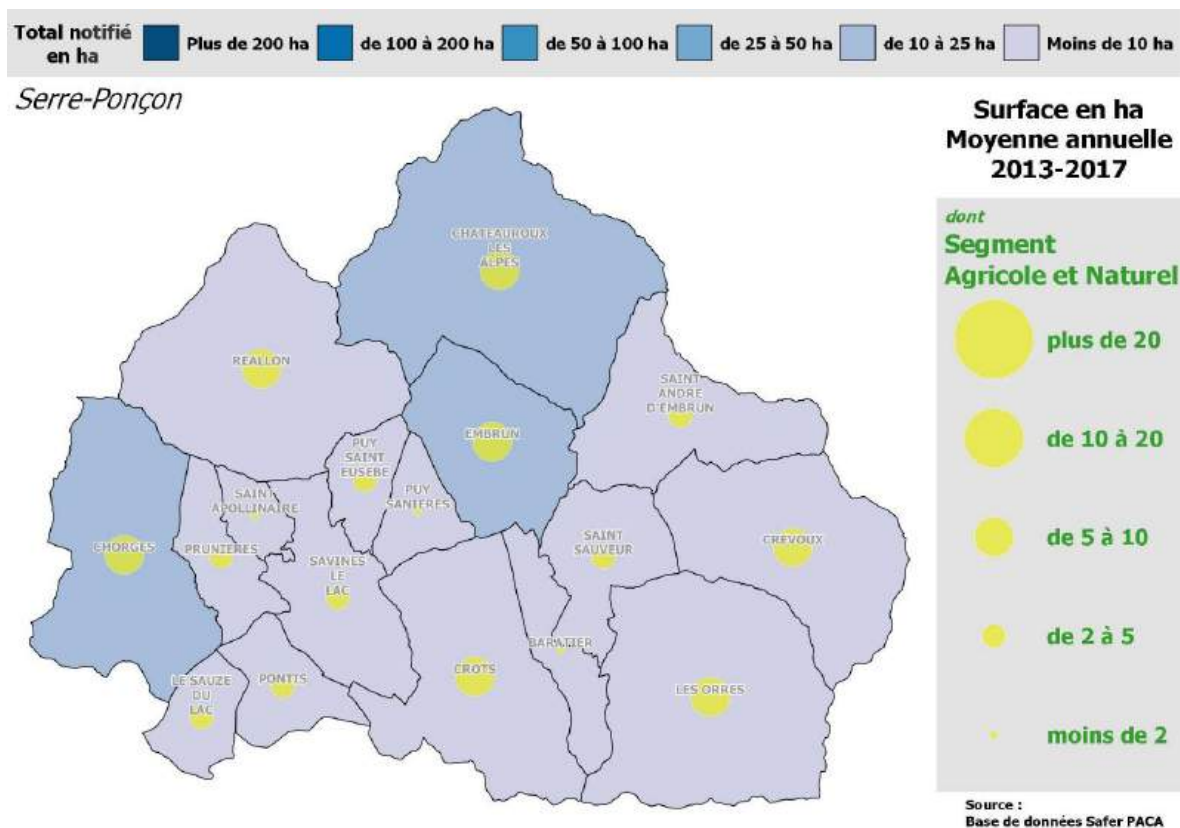
■ **Agricole et Naturel – Bâti** : la surface liée à un bien bâti lui confère un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers.

■ **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 (Voir paragraphe Notions de prix) fixé par les conseillers fonciers de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.

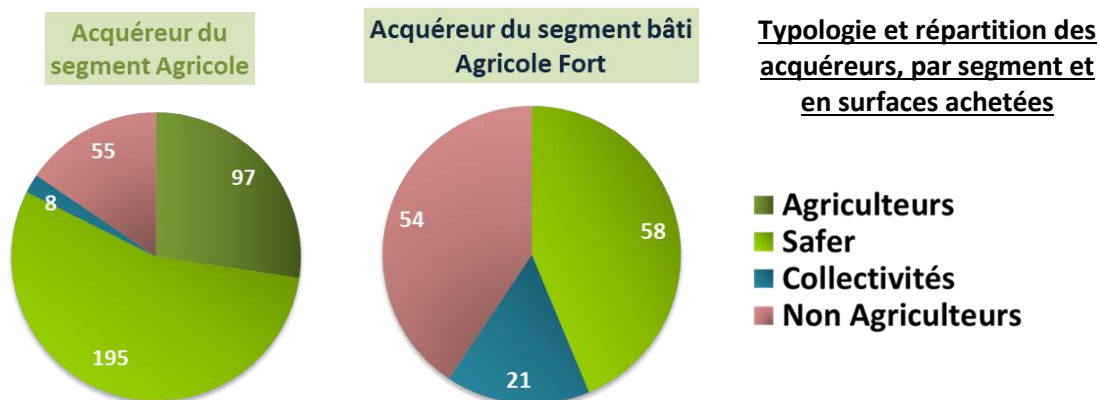


La segmentation du marché foncier met en avant la prédominance du marché agricole, surtout pour les surfaces vendues (488 ha) qu'elles soient bâties (133 ha) ou non (355 ha). Les ventes qualifiées d'urbaines sont nombreuses (294) et sont certainement résidentielles à la lumière des volumes échangés (35 M€) rapportés aux hectares concernés (90 ha).

Les surfaces vendues sont assez bien réparties sur le territoire intercommunal, bien que 3 communes se distinguent toutefois, comme sur la carte ci-dessous.



Si l'on regarde le statut des acquéreurs des ventes sur le marché agricole et naturel (355 ha en 5 ans), on constate que les agriculteurs et la SAFER (et ses attributaires) achètent 82 % de ces surfaces non bâties. Attention : les 16 % de non-agriculteurs (55 ha) peuvent correspondre tout autant à des acquisitions de forestiers qu'à des concurrences spéculatives. Ce n'est pas parce que ce n'est pas un acteur agricole qui achète que la surface perdra sa vocation agricole ou naturelle, mais la garantie est plus faible au moment de la vente. En revanche sur le segment des ventes sur plus de 3 ha avec bâti (133 ha), on note l'absence des agriculteurs directement. La SAFER, elle, reste présente sur ce marché aussi. La part relative des non-agriculteurs est liée à la présence de sociétés civiles immobilières (SCI) non agricoles.



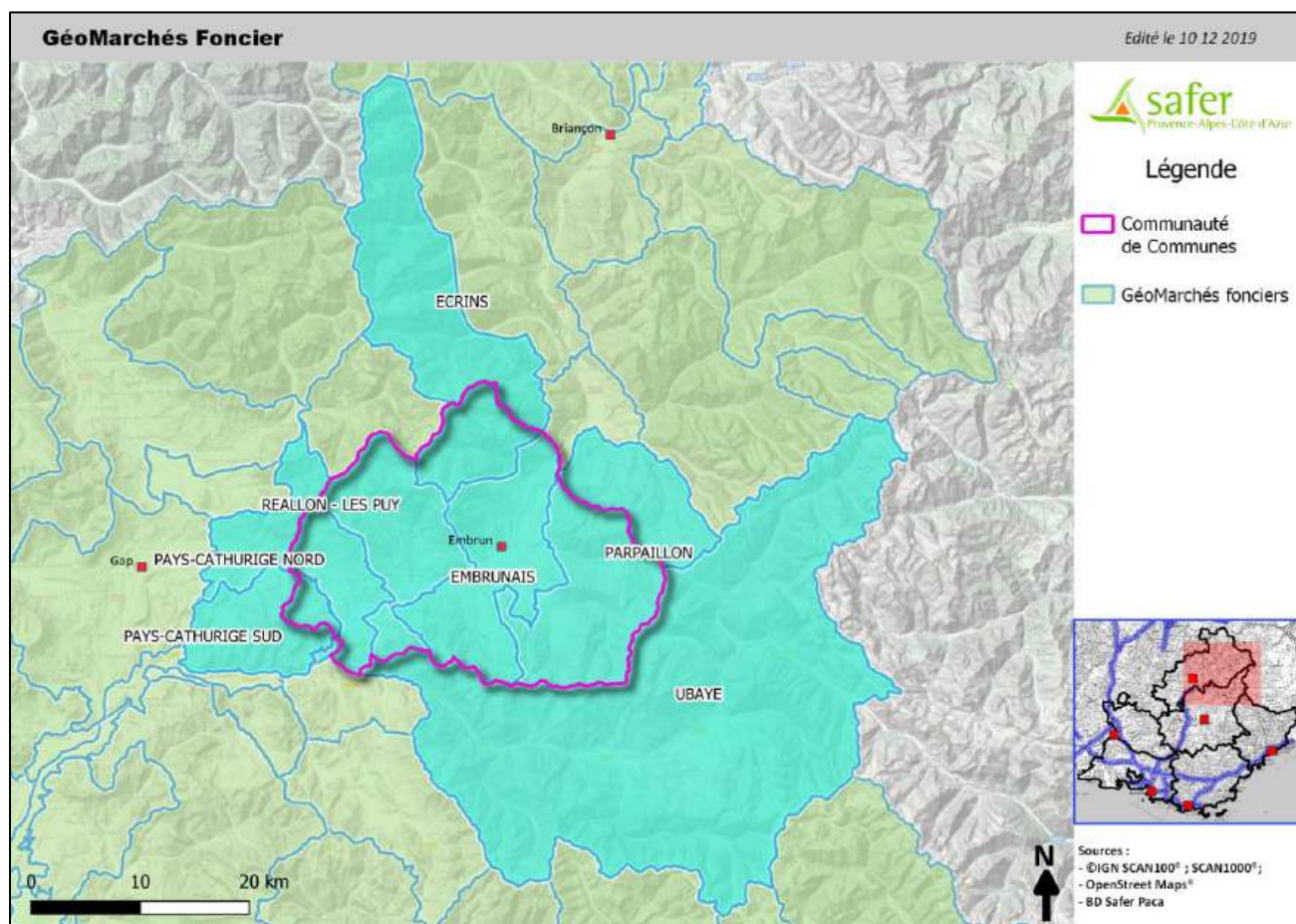
LES PRIX AGRICOLES VARIENT AUTANT QUE LES PRODUCTIONS SONT DIVERSIFIEES : 6 GEOMARCHES FONCIERS SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Intervenir sur un marché foncier, prospecter pour mouvoir des ventes ou des locations dans une zone agricole, nécessite de connaître ce marché. Pour cela, il faut pouvoir identifier les filières de production et les conditions d'exploitation adéquates pour analyser le marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

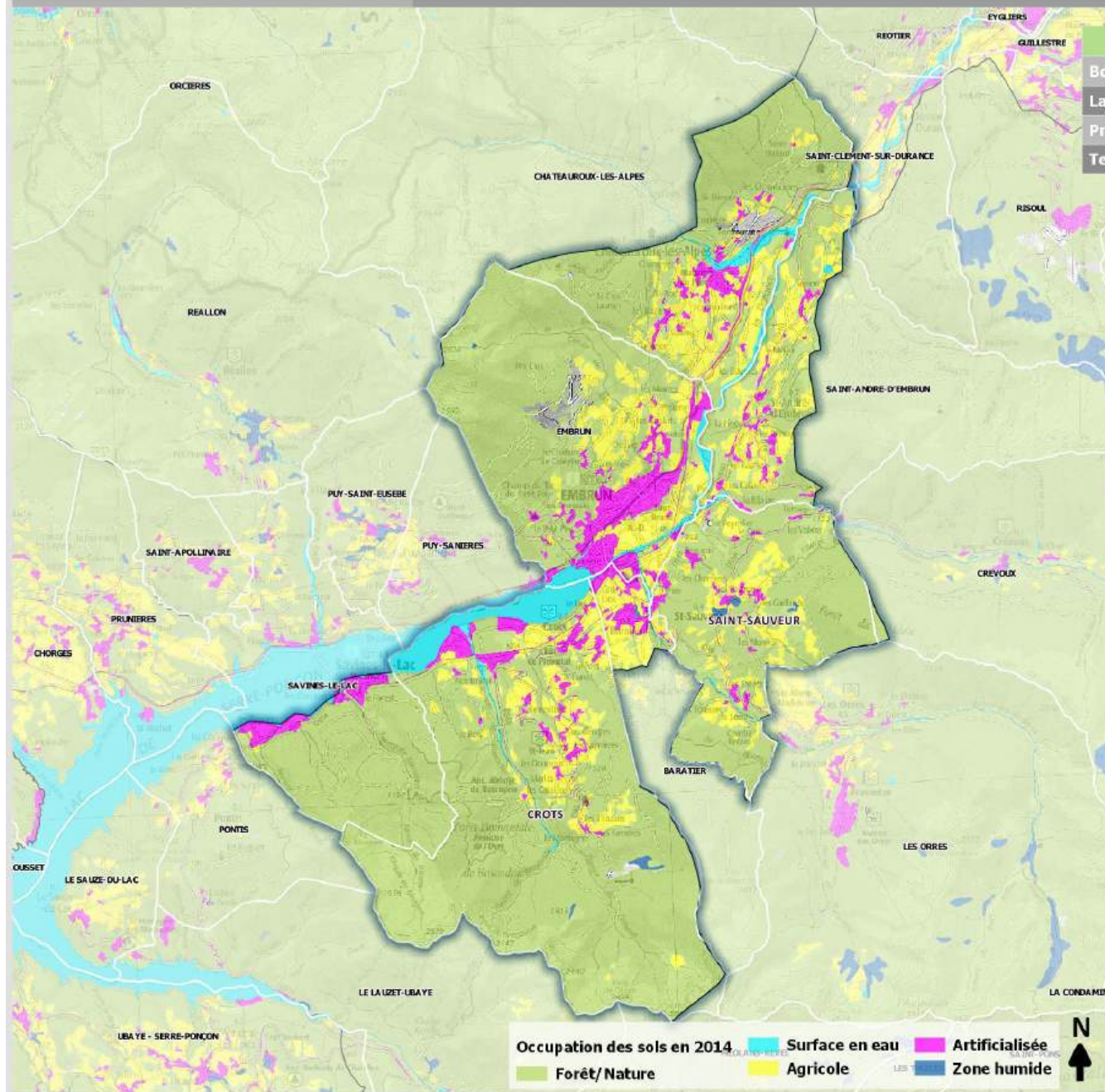
Nous nous appuyons alors sur le dire d'expert des conseillers SAFER, à l'échelle de marchés agricoles homogènes : les GéoMarchés. *Ces territoires disposent chacun d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités territoriales permettent de qualifier, au niveau des prix, le marché foncier agricole de notre région. On en compte 205 en Provence Alpes Côte d'Azur. Ces territoires s'affranchissent des limites communales. Chaque GéoMarché dispose d'un prix défini à dire d'expert foncier, par cultures principales.*

La communauté de communes Serre-Ponçon est partagée par 7 GéoMarchés différents (voir cartes ci-après). Cette multiplicité est notamment consécutive de la diversité des productions.

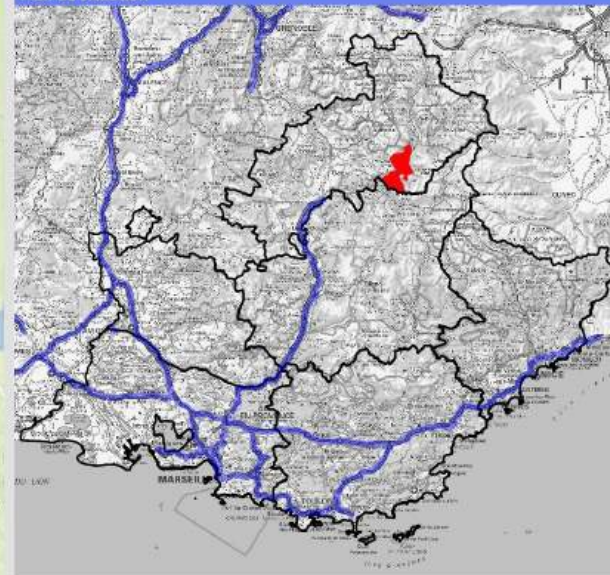
Rappelons ici que ce sont ces références de prix à l'hectare qui nous permettent de faire la segmentation du marché.



Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.1	0.2	0.4
Landes	0.1	0.1	0.15
Près	0.6	0.8	1
Terres	0.6	0.8	1



Plan de situation



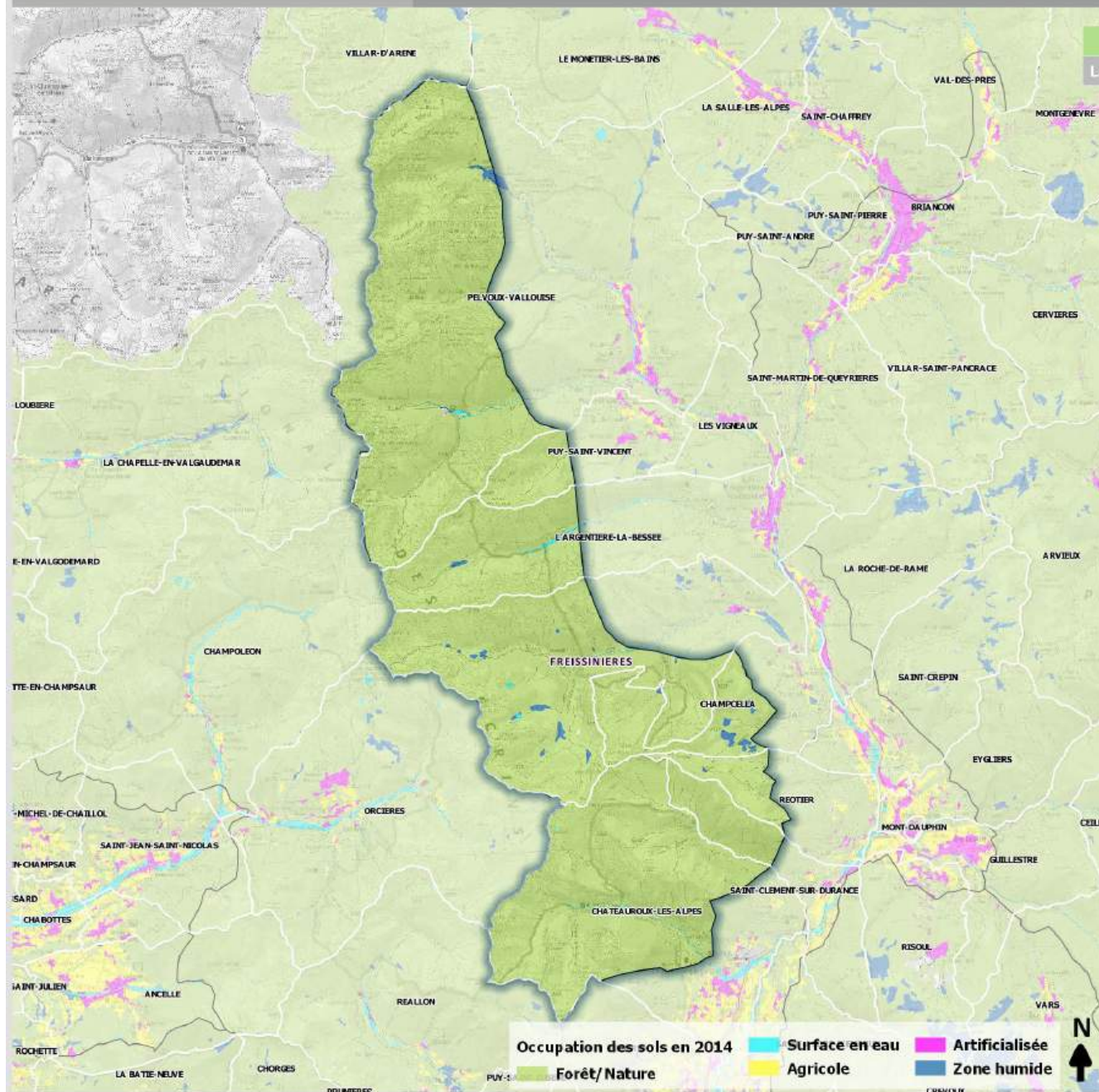
Sources :

- ©IGN SCAN100[®] ; SCAN1000[®]
- ©BD CARTO IGN[®]
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer Paca

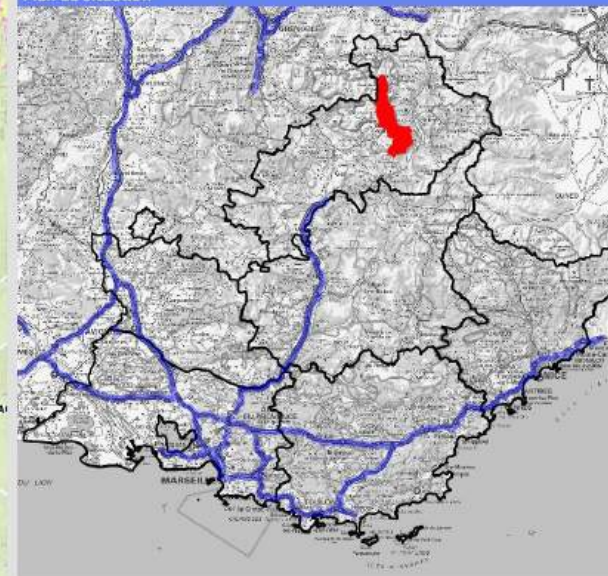


Édité le 02/04/2019

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Landes	0.05	0.07	0.1



Plan de situation



Sources :

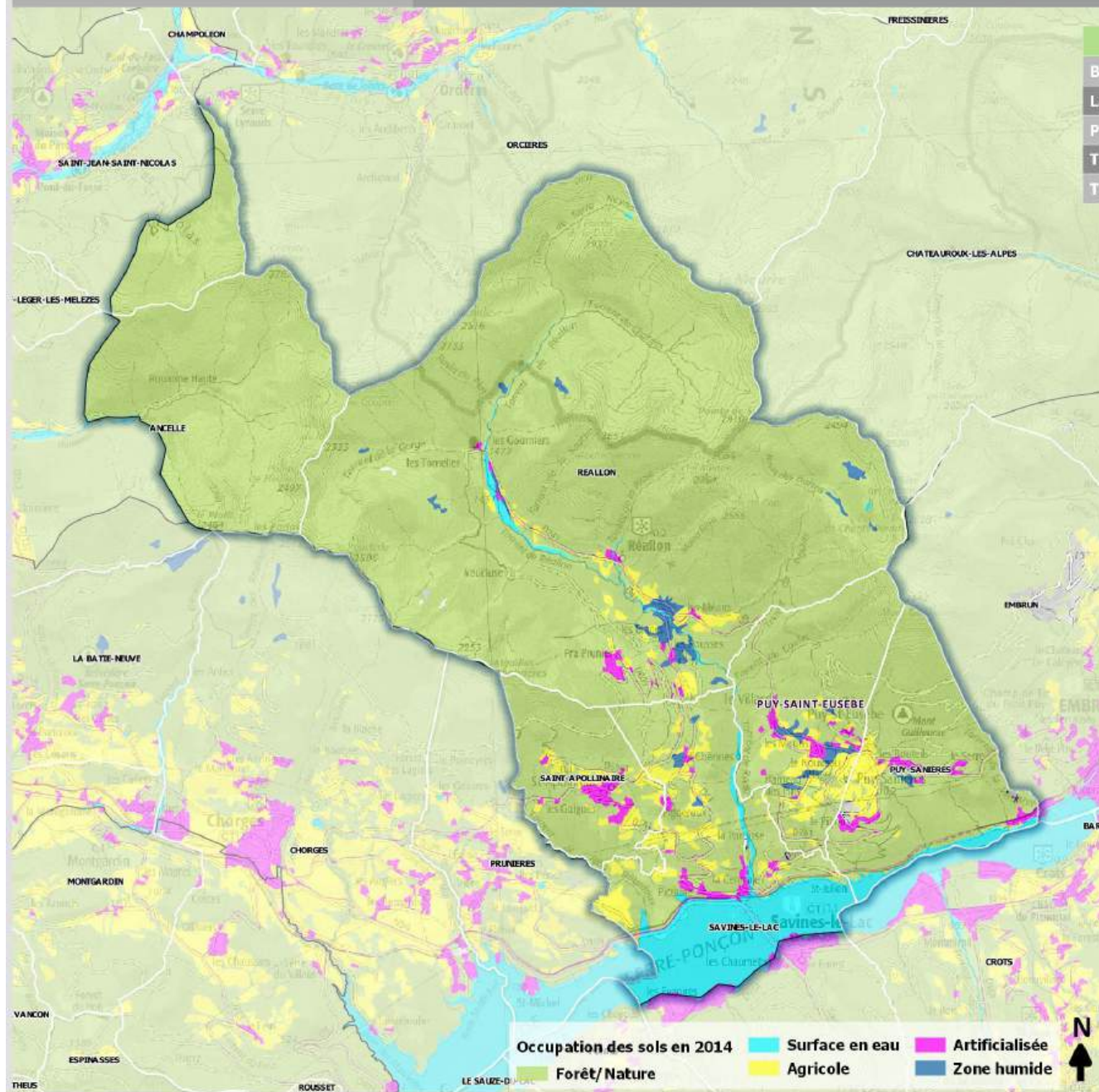
- ©IGN SCAN100[®] ; SCAN1000[®] ;
- ©BD CARTO IGN[®]
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer Paca



Edité le 02/04/2019

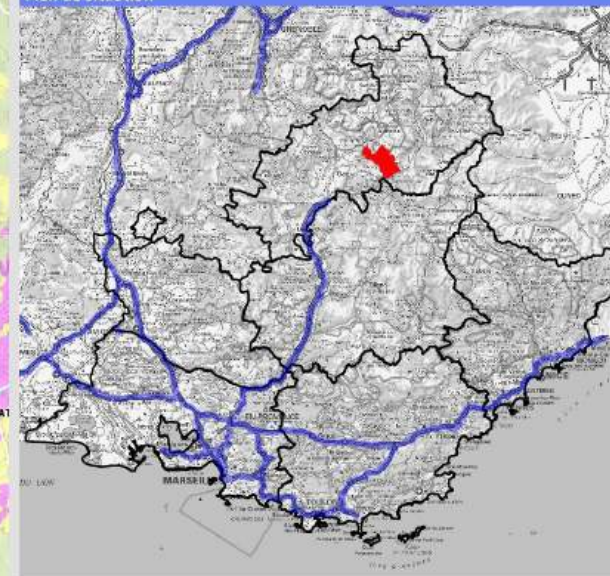
REALLON - LES PUY

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert



Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.08	0.1	0.18
Landes	0.05	0.07	0.1
Prés	0.1	0.2	0.25
Terres irriguées	0.35	0.45	0.5
Terres au sec	0.3	0.3	0.35

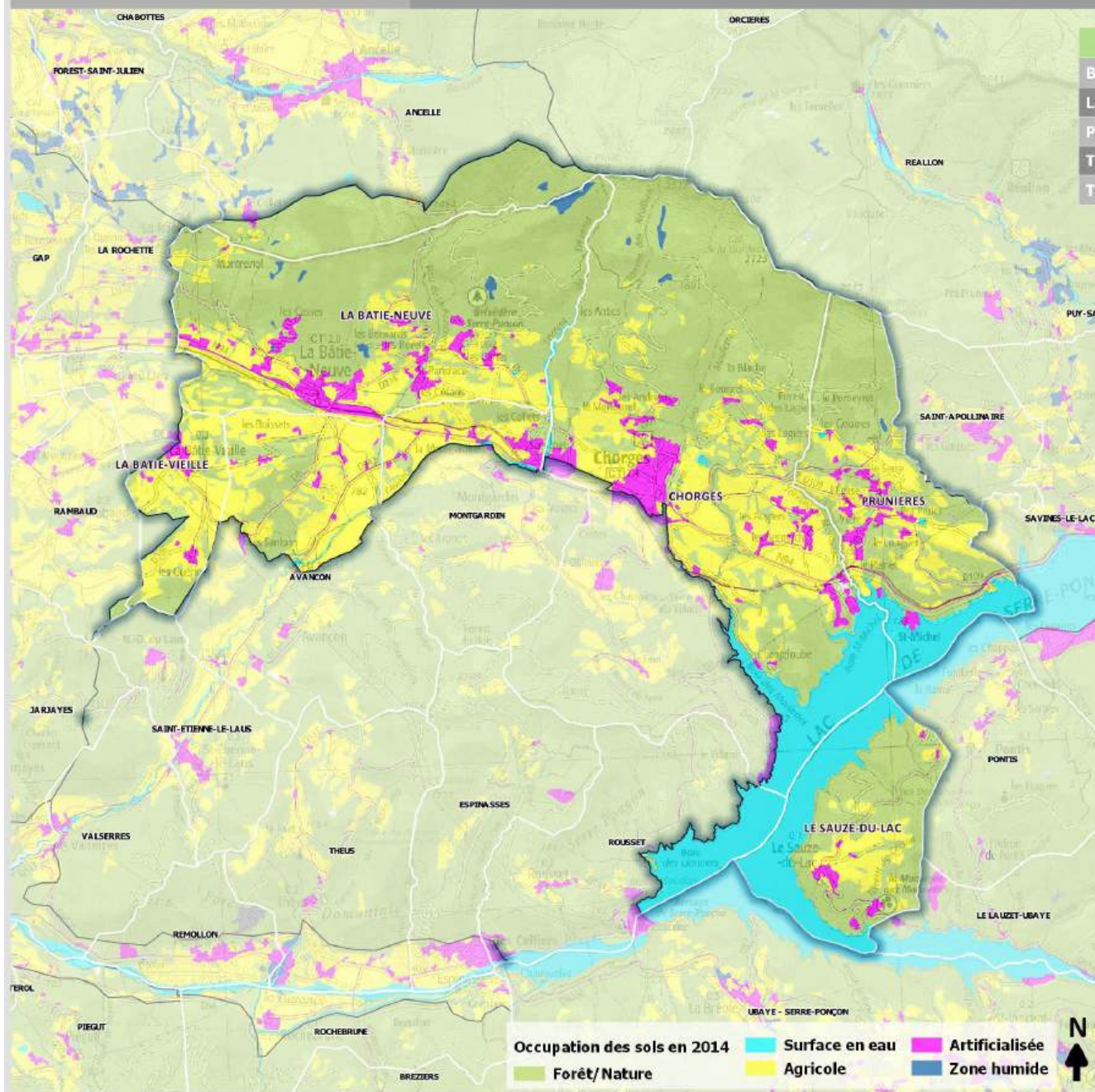
Plan de situation



Sources :
 - ©IGN SCAN100® ; SCAN1000®
 - ©BD CARTO IGN®
 - CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
 - BD Safer Paca

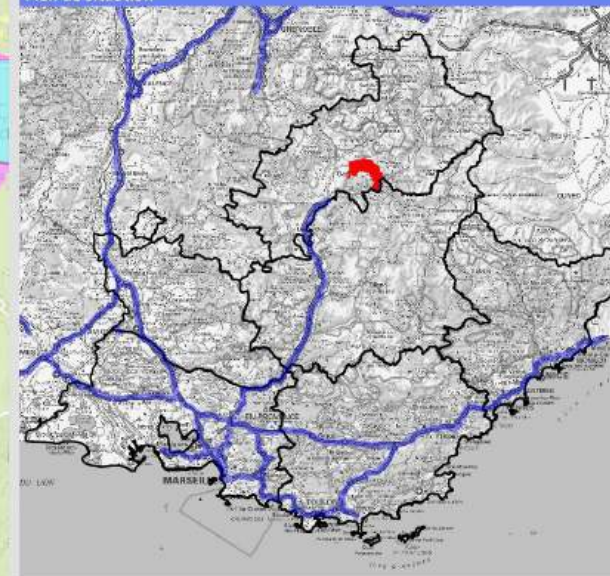


Edité le 02/04/2019



Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.1	0.15	0.2
Landes	0.1	0.12	0.15
Prés	0.35	0.4	0.45
Terres irriguées	0.8	0.85	0.9
Terres au sec	0.65	0.7	0.8

Plan de situation



Sources :

- ©IGN SCAN100[®] ; SCAN1000[®] ;
- ©BD CARTO IGN[®]
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer Paca



Edité le 02 04 2019

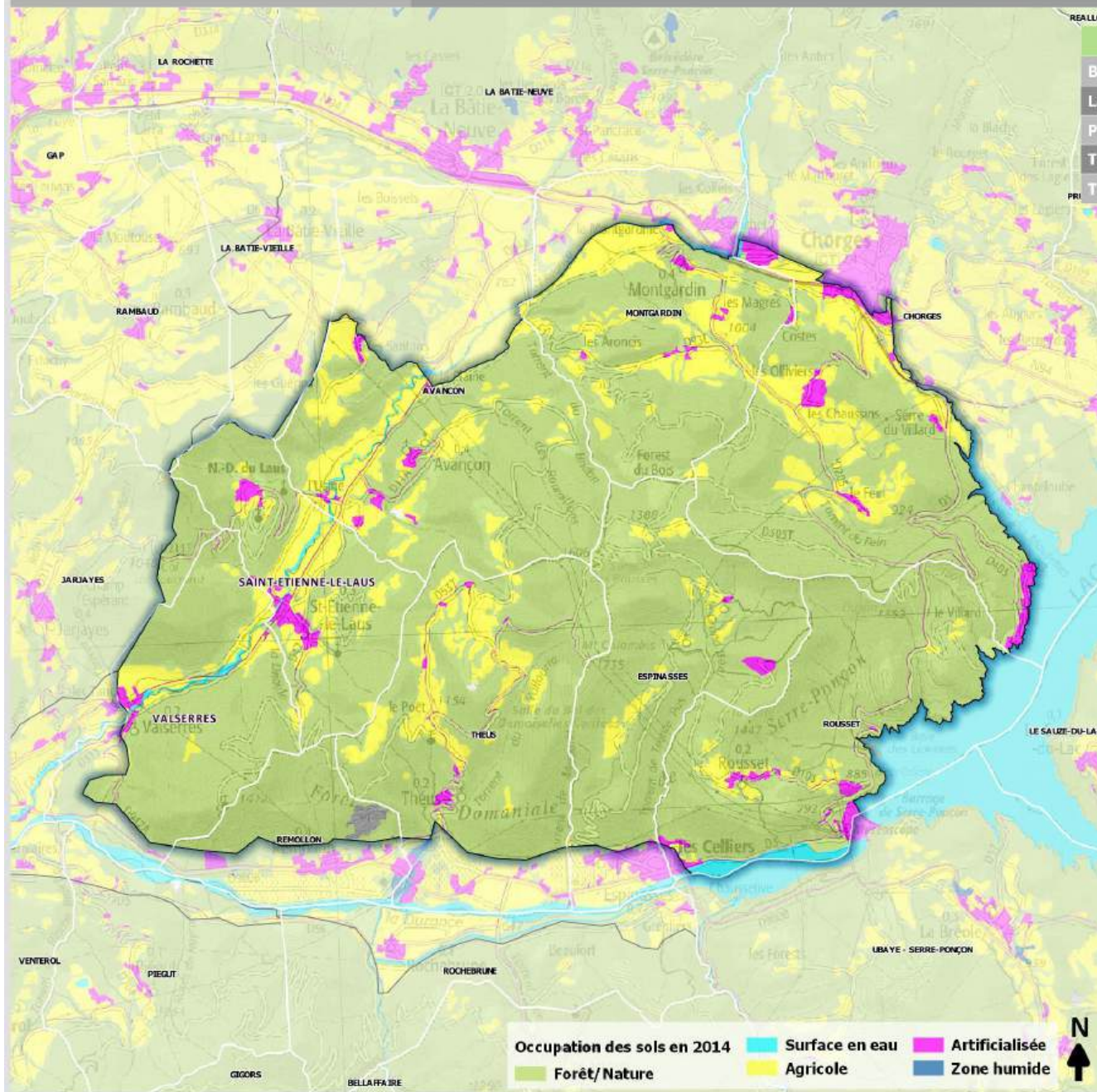
Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le 06/01/2026
Approche sur les prix
du foncier Agricole en €/m²
ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC

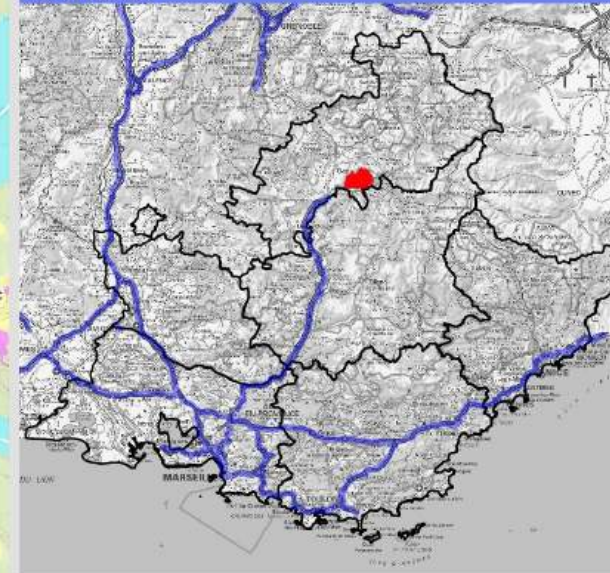
PAYS-CATHURIGE SUD

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert



Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.1	0.15	0.2
Landes	0.1	0.12	0.15
Prés	0.35	0.4	0.45
Terres irriguées	0.6	0.65	0.7
Terres au sec	0.5	0.55	0.6

Plan de situation



Sources :
- ©IGN SCAN100[®] ; SCAN1000[®]
- ©BD CARTO IGN[®]
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer Paca

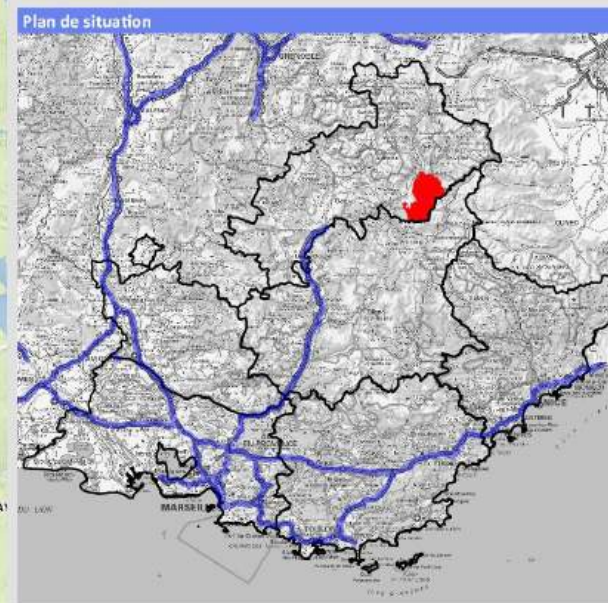
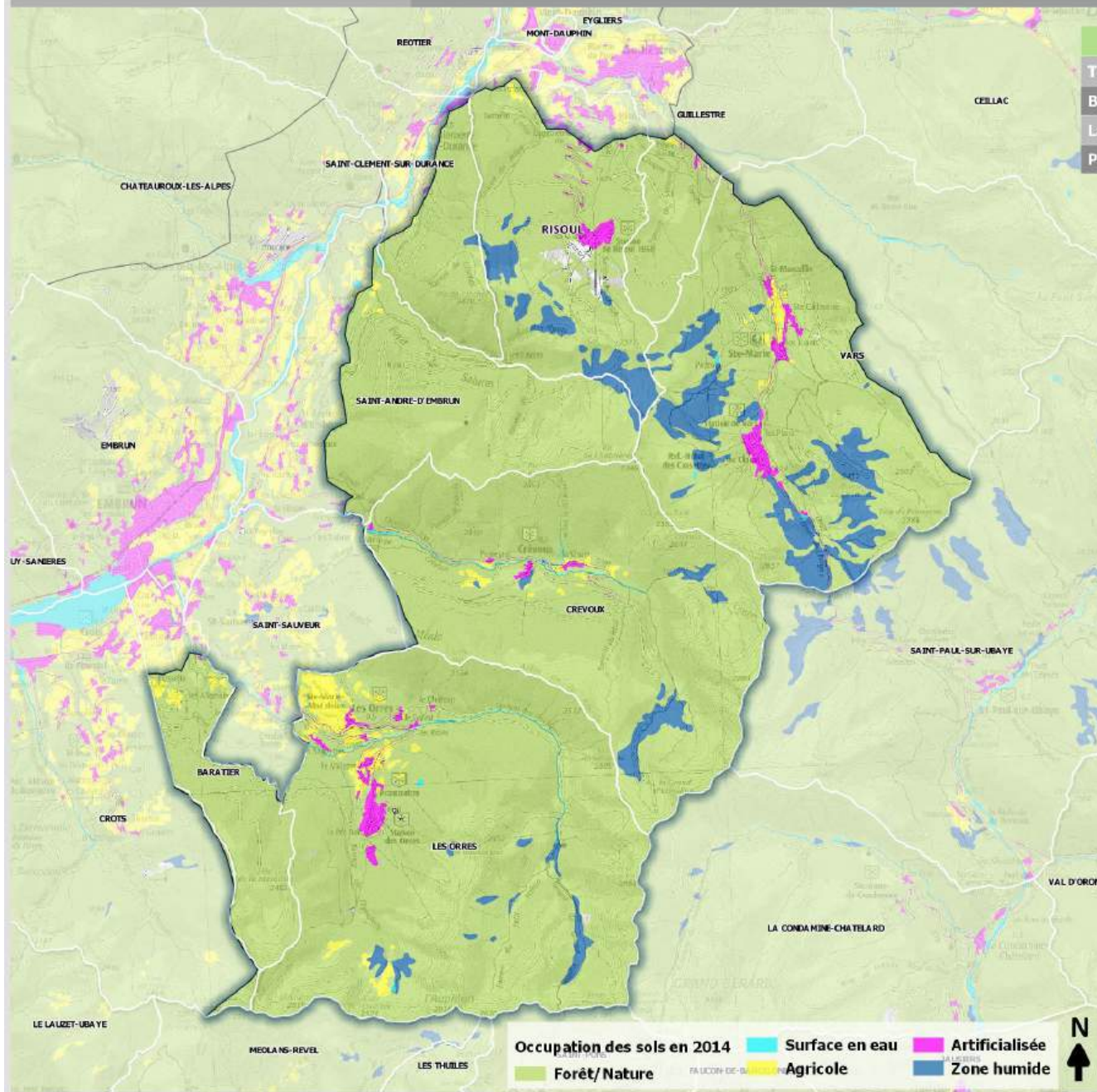


Edité le 02/04/2019

PARPAILLON

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Terres	0.4	0.7	1
Bois	0.1	0.2	0.3
Landes	0.05	0.1	0.15
Prés	0.4	0.7	1



Sources :
 - ©IGN SCAN100[®] ; SCAN1000[®]
 - ©BD CARTO IGN[®]
 - CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
 - BD Safer Paca



Edité le 02 04 2019

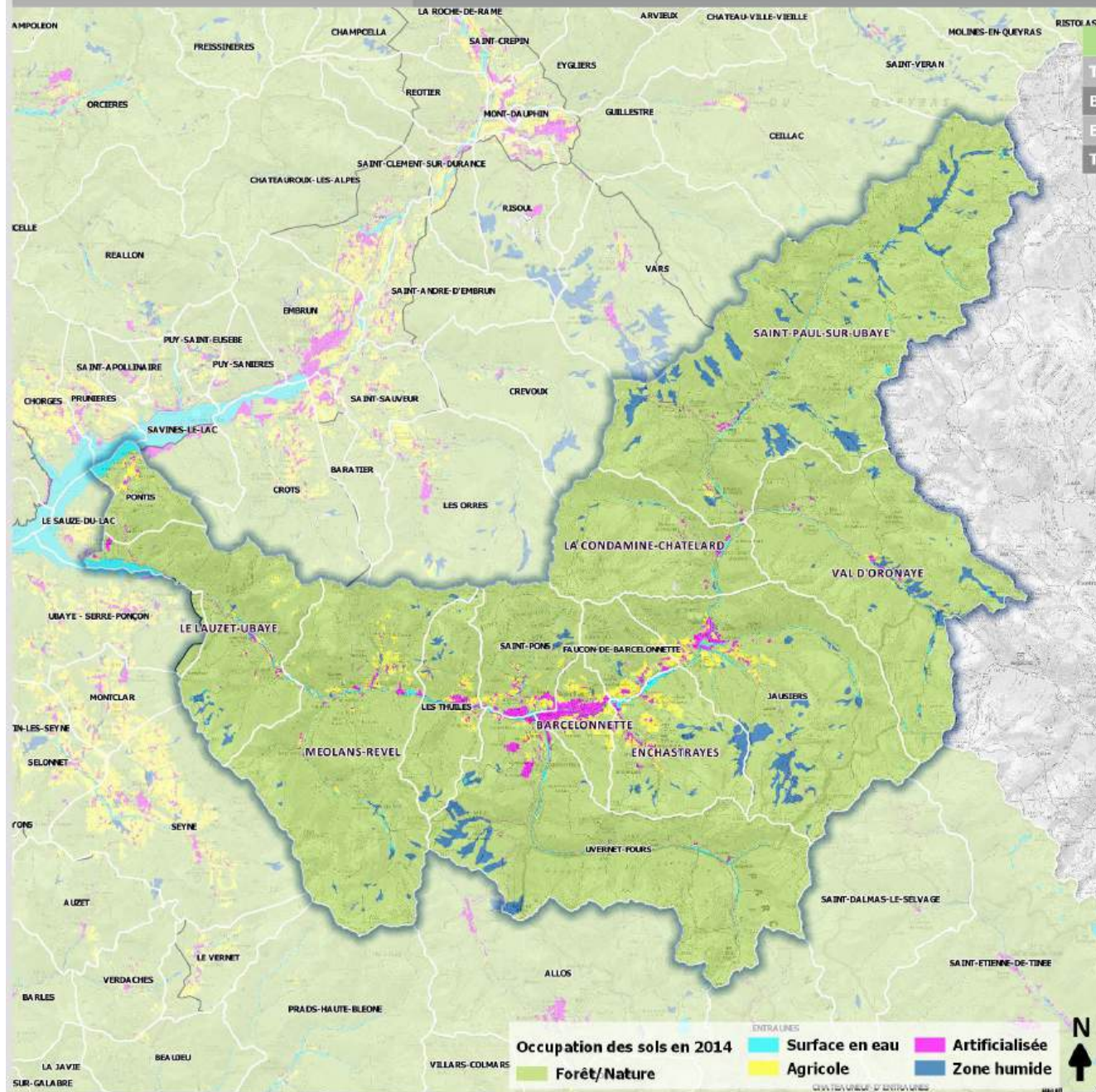
Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le *Approche sur les prix*
du foncier Agricole en €/m²
ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC

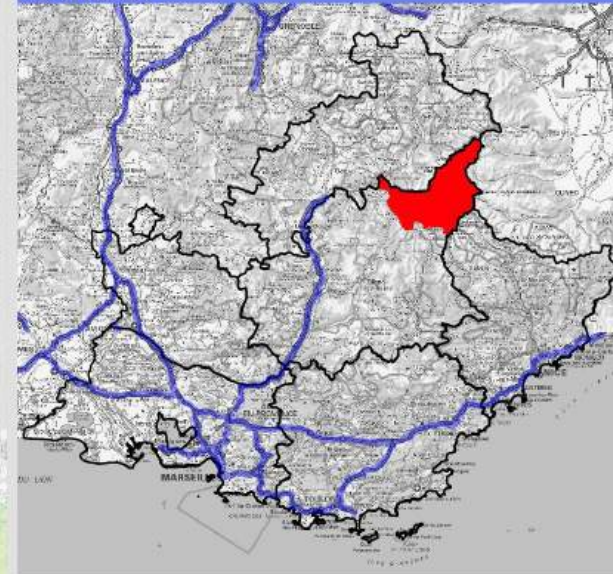
UBAYE

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert



Culture	Mini	Dom.	Maxi
Terres au sec	0.1	0.2	0.3
Bois	0.03	0.08	0.1
Estives	0.02	0.03	0.08
Terres irriguées	0.4	0.45	0.5

Plan de situation



Sources :
- ©IGN SCAN100[®] ; SCAN1000[®]
- ©BD CARTO IGN[®]
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer Paca



Edité le 02/04/2019

COMMENT APPREHENDER LES DYNAMIQUES FONCIERES EN SECTEUR DE MONTAGNE ?

LE POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE

Le positionnement géographique d'un territoire permet d'avoir des clefs de lecture sur les composantes de son marché. Le contexte enclavé d'un territoire communal, comme nous pouvons le connaître dans les Alpes, va souvent de pair avec un marché foncier fermé. A l'inverse de ces marchés en sommeil, il existe des territoires dynamisés par :

- l'activité économique d'une filière agricole porteuse rattachée à un terroir particulier, (notamment la filière viticole et les Appellations de prestige qui y sont rattachées) ;
- l'importance des bassins de vie et la mixité des populations présentes sur certaines zones périphériques des villes et des grands axes.

Nous avons très logiquement plus de probabilité de rencontres dans ces zones dites « ouvertes » entre l'offre de propriétés disponibles, et la demande d'acheteurs potentiels, qu'ils soient agriculteurs ou non. Il y a donc un réel effet de taille qui joue pleinement et un rapport proportionnel entre nombre d'habitants, nombre de propriétaires et nombre d'opérations de ventes.

LA DIMENSION SOCIOLOGIQUE ET « LE » PROPRIETAIRE

D'autre part, on peut également trouver des clés d'explication dans la dimension sociologique et « le » propriétaire. Il existe un lien fort entre le prix du sol et l'usage qui en est fait. L'approche au foncier peut-être radicalement différente selon qu'on le considère comme un patrimoine, au sens de la valeur refuge qu'il représente, ou comme un bien productible, un bien sur lequel est rattaché un outil de production. Le marquage social qui s'y rattache est donc variable selon la nature du propriétaire et le type de valorisation que ce propriétaire entend donner à sa propriété.

Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire. Il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents acteurs dans l'exploitation économique d'un espace.

Il arrive bien souvent que le coût d'acquisition d'une parcelle en vue de sa valorisation soit très éloigné des caractéristiques physiques d'un terrain. Ceci est valable pour des opérations d'urbanisme, on peut facilement le comprendre, mais c'est également le cas dans une logique de production économique agricole.

L'ATTACHEMENT CULTUREL A LA PROPRIETE

L'offre de terrain à la vente se caractérise par une rigidité qui s'explique en partie par l'attachement culturel porté à la notion de propriété du sol.

Le patrimoine foncier n'est pas perçu comme un bien de consommation mais comme une réserve de valeur, un placement sûr dont la valeur ne pourrait qu'augmenter. Le propriétaire ne vendra son bien qu'en cas de nécessité (succession difficile, besoin d'argent...) ou de proposition d'achat suffisamment « alléchante ».

Dès lors, le propriétaire cherchera dans la plupart des cas à maximiser son profit. Et l'attachement culturel ne pèse guère face à l'opportunité de faire une bonne opération financière.

Même en zone de montagne où l'attachement à la propriété est prétendument viscéral, les propriétaires terriens s'en sont détachés. Et lorsqu'il a fallu vendre les emprises constituant les assises foncières des grands ensembles des stations de ski, ces derniers ont su participer.

4.5. USAGES DU FONCIER AGRICOLE

NATURE DES TERRES AGRICOLES

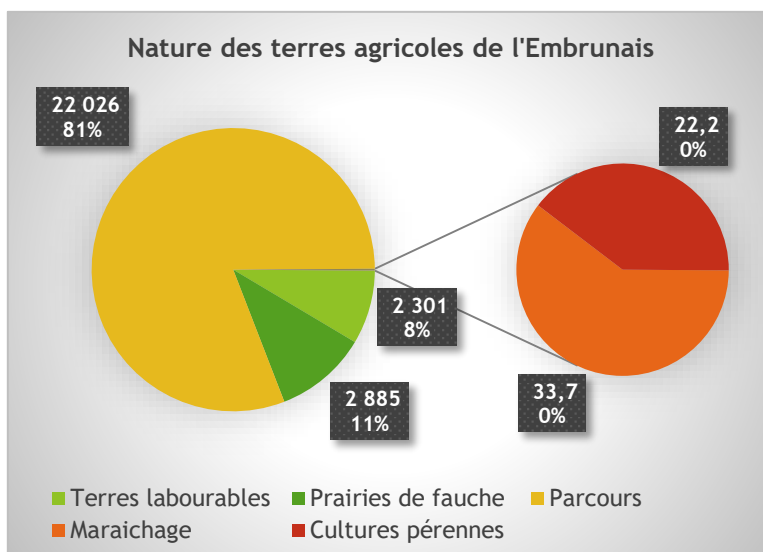
La nature d'une terre est avant tout liée à ses caractéristiques premières : type de sol (argileux, limoneux ...), pente, accessibilité (altitude, relief accidenté ...), auxquelles il convient d'ajouter les contraintes liées au climat (durée d'enneigement, sécheresse ...). Ce sont ces éléments qui définissent les différents usages possibles. Ainsi, le système de production et l'éloignement géographique de la terre agricole par rapport au siège d'exploitation n'influent que modérément sur sa nature.

Le diagramme ci-dessous donne la répartition des terres agricoles de l'Embrunais selon leur nature.

Une part non négligeable du foncier est utilisée comme surface pastorale en été. Ces surfaces ne peuvent donc être valorisées que par des exploitations agricoles d'élevage. Une absence répétée de pâturage ne permet pas l'élimination de la végétation en développement et conduit à une fermeture des milieux (enfrichement).

Les agriculteurs sont généralement vigilants en la matière et opèrent une gestion pastorale adaptée visant à maintenir ces surfaces agricoles nécessaires à leur autonomie fourragère. Néanmoins, ceci n'est réalisable que sur les surfaces pour lesquelles ils ont un droit d'accès (propriété, bail, convention de pâturage, accord verbal).

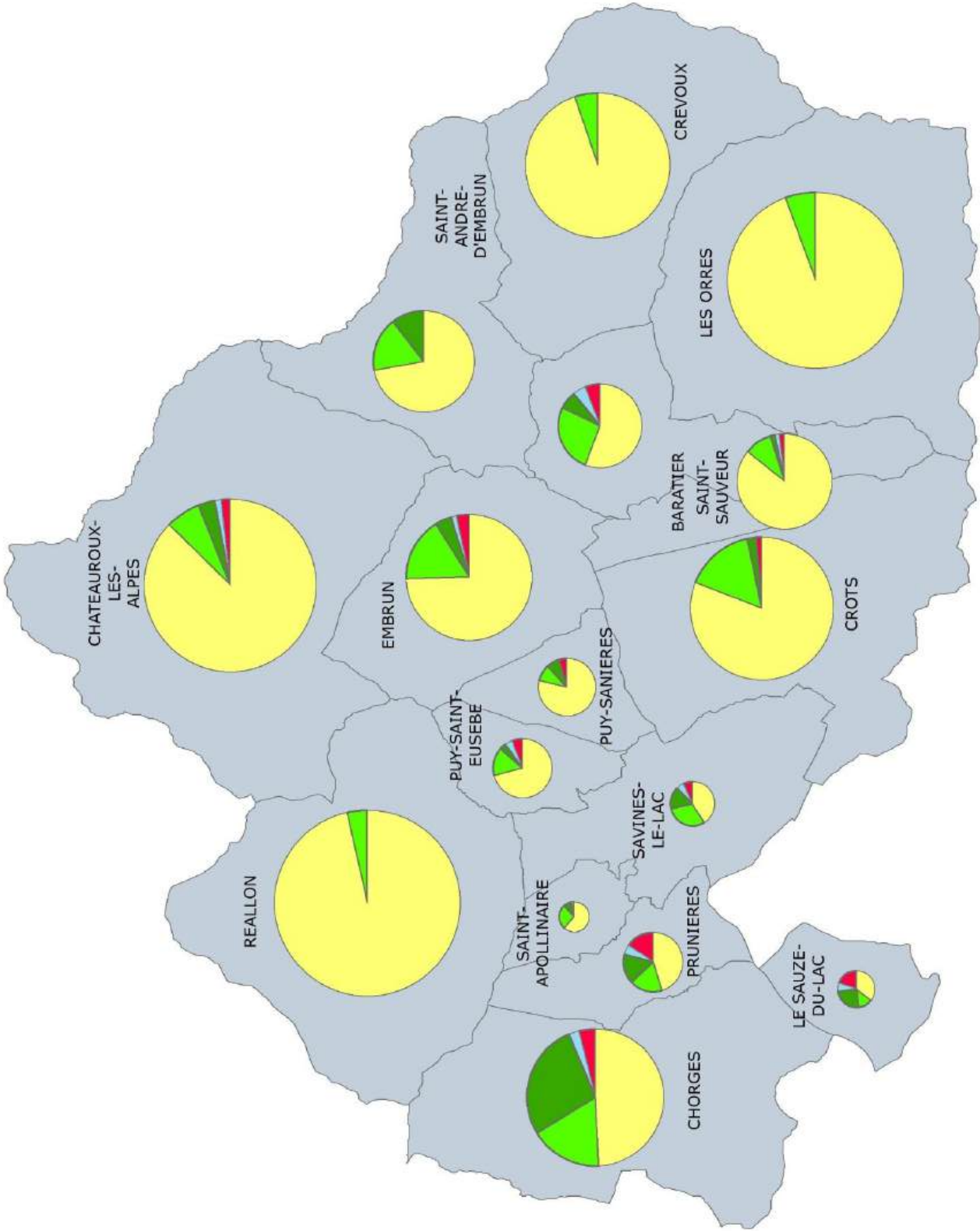
Les terres mécanisables ne représentent que 19 % de la surface agricole embrunaie. Elles rassemblent les terres labourables (céréales, cultures fourragères de type luzerne, maraichage ...) ainsi que les prairies naturelles fauchées. Ces terres sont principalement localisées dans les parties planes en fond de vallée.



Types de cultures



- Grandes cultures
- Horticulture
- Arboriculture - Viticulture
- Maraichage
- Mais - fourrage
- Prairies artificielles
- Prairies temporaires
- Surfaces en herbe productives (prairies de fauche)
- Surfaces en herbe peu productives (landes et parcours)



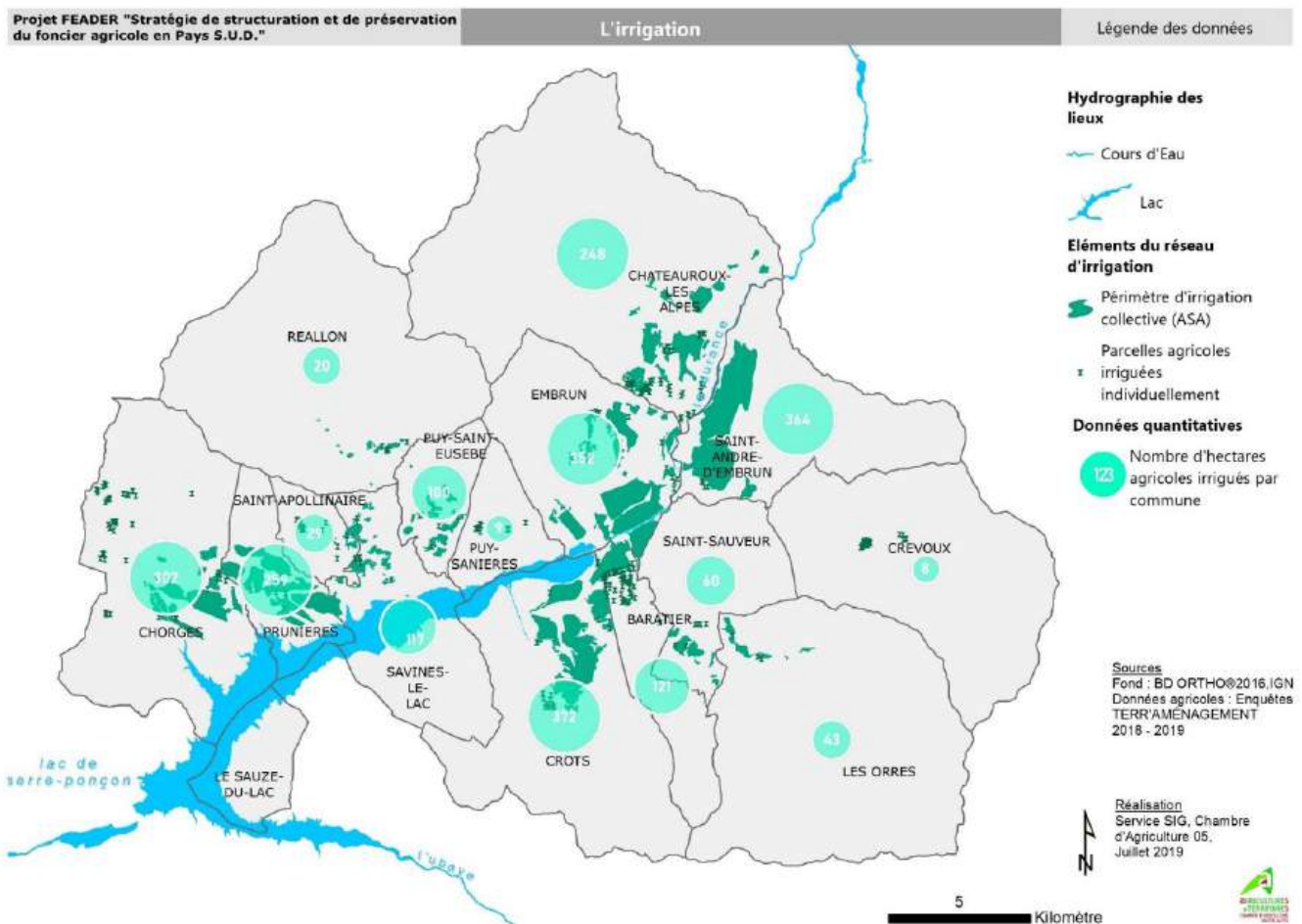
5 Kilomètre



L'IRRIGATION

L'existence d'un tel équipement est un réel atout pour l'activité agricole. L'irrigation des cultures et fourrages contribue à sécuriser les récoltes dans un département où l'influence du climat méditerranéen se fait sentir aux différentes altitudes. Dans un secteur où l'élevage prédomine, l'irrigation participe à l'autonomie fourragère des élevages. Pour les exploitations bénéficiaires, la présence de surfaces irrigables dans le parcellaire sécurise le système de production et constitue un réel atout pour faire face aux aléas climatiques. Au total sur l'ensemble des communes, ces surfaces agricoles représentent 2447 hectares.

L'irrigation des surfaces agricoles peut être réalisée via le recours à des canaux gravitaires ou des réseaux d'aspersion. Leur utilisation est gérée par des Association Syndicale Autorisée (ASA). Sur l'Embrunais, on compte une douzaine d'ASA pour l'irrigation. Les surfaces agricoles irriguées par ces équipements sont principalement des espaces de prairies naturelles de fauche ou de prairies temporaires ainsi que des surfaces maraichères.



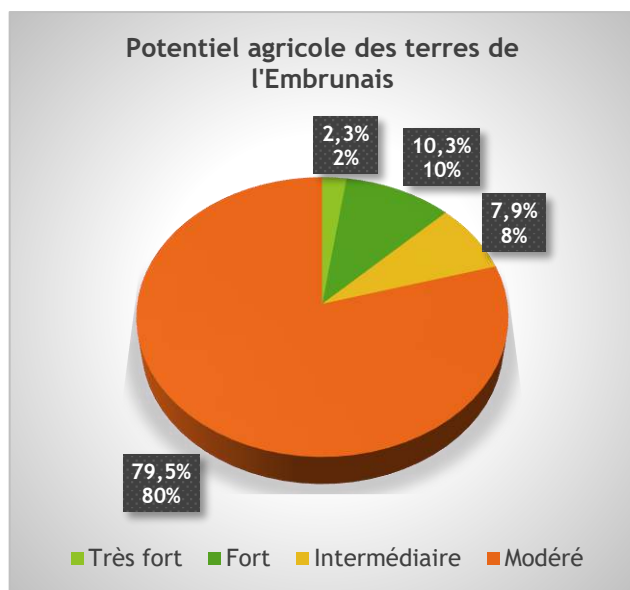
POTENTIEL AGRICOLE DES TERRES

Du point de vue agronomique, toutes les terres agricoles n'ont pas la même valeur productive. En effet, la productivité d'une terre dépend de sa nature, de son utilisation et aussi de ses équipements (irrigation, drainage ...).

L'analyse proposée ici se veut globale pour intégrer l'ensemble des espaces agricoles du territoire et s'appuie sur le croisement des différentes données déclaratives issues des enquêtes menées auprès des agriculteurs. Ce travail permet d'obtenir une classification des terres selon le potentiel agricole des espaces utilisés (cf tableau ci-contre).

NATURE DES TERRES		IRRIGATION	
		Terres irriguées	Terres non irriguées
Terres mécanisables	Terres labourables et vergers/vignes	Très fort potentiel	Fort potentiel
	Prairies naturelles fauchées	Fort potentiel	Fort potentiel
Terres non mécanisables	Prairies naturelles pâturées	Fort potentiel	Potentiel agricole intermédiaire
	Parcours / surface pastorale	Potentiel agricole intermédiaire	Potentiel agricole modéré

Le diagramme ci-contre indique la répartition des terres selon le potentiel agricole défini en fonction de ces critères. Ainsi, il ressort qu'une part peu importante des terres du territoire (12 %) est de fort ou très fort potentiel agricole : il s'agit principalement des terres labourables et des prairies de fauche.



La localisation de ces espaces agricoles de meilleur potentiel est présentée sur la carte ci-contre : les meilleures terres agricoles sont sans surprise situées sur les espaces les plus plats du territoire, essentiellement en fond de vallées.

Leur préservation vis-à-vis de l'artificialisation des sols constitue donc un réel enjeu pour le maintien d'une agriculture dynamique sur le territoire mais elles sont aussi un enjeu pour le développement des exploitations agricoles.

Les terres à potentiel agricole modéré sont fortement présentes : elles constituent 80 % de l'espace agricole de l'Embrunais. Cependant ces espaces ne sont pas synonymes de terres sans importance pour l'agriculture locale : celles-ci ont en effet un rôle prépondérant dans l'autonomie alimentaire des exploitations

d'élevage. La plupart de ces terres peuvent donc cumuler deux enjeux :

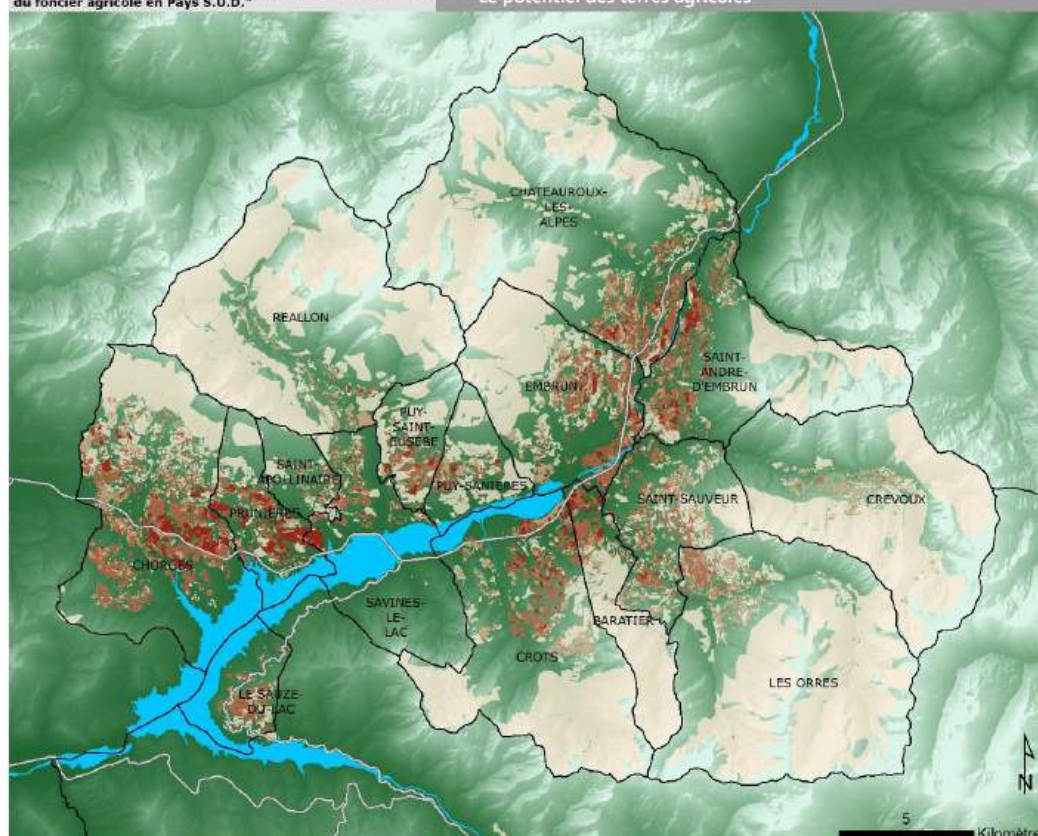
- un fort ou très fort potentiel agricole,
- une fonctionnalité optimale par leur proximité avec les bâtiments d'exploitation ou par leur rôle dans le système de production.

Elles constituent donc des terres d'une importance capitale pour les exploitations agricoles concernées et doivent faire l'objet d'une attention particulière dans les choix de planification.

Projet FEADER "Stratégie de structuration et de préservation du foncier agricole en Pays S.U.D."

Le potentiel des terres agricoles

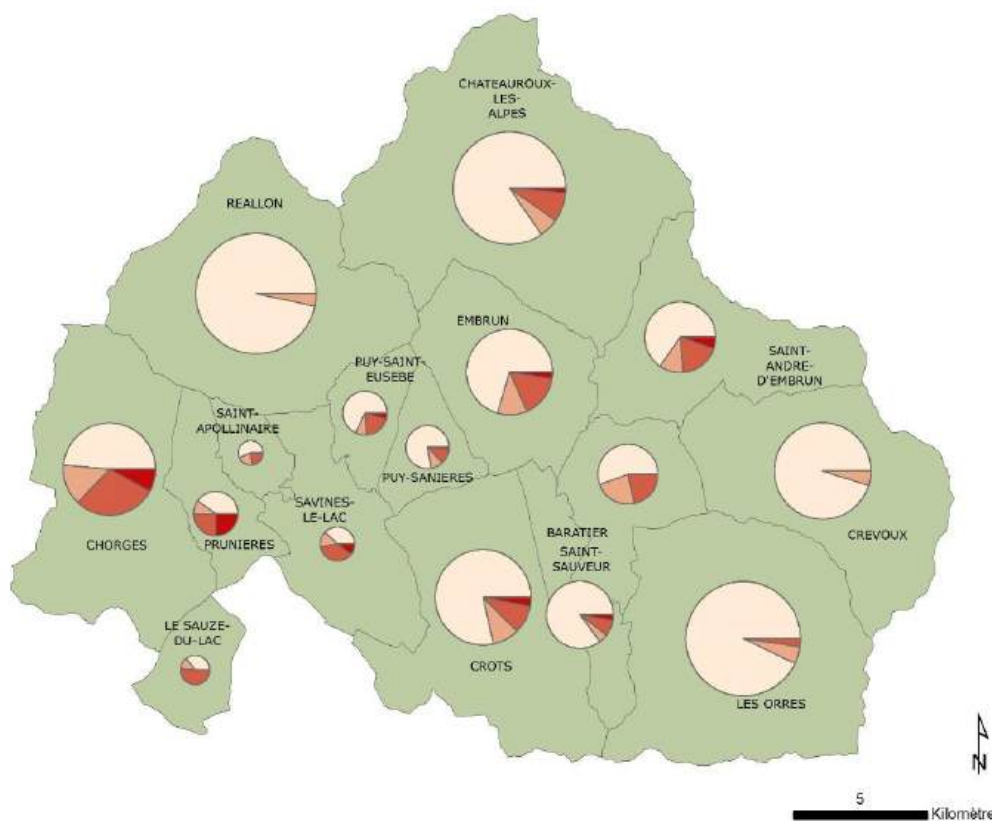
Légende des données



Projet FEADER "Stratégie de structuration et de préservation du foncier agricole en Pays S.U.D."

Le potentiel des terres agricoles

Légende des données



5. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE EMBRUNAISE

5.1. DES EXPLOITATIONS AGRICOLES VOUÉES A SE MAINTENIR

REGIME D'ACTIVITE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN PLACE

Les 212 exploitations agricoles actuellement en activité sur le territoire de l'Embrunais, sont majoritairement des structures implantées depuis plusieurs années et ayant de ce fait atteint un régime de croisière (54,5 % d'entre elles).

Lors des enquêtes conduites auprès des exploitants, 64 ont indiqué poursuivre leur développement et 17 diminuent progressivement leur activité avant l'arrêt complet (retraite de l'exploitant).

Ainsi, la majorité des exploitations agricoles devraient perdurer à court et moyen terme. Cependant, en l'absence de transmission des exploitations en cessation progressive d'activités, le territoire de l'Embrunais devrait voir le nombre d'exploitations sur son territoire diminuer.

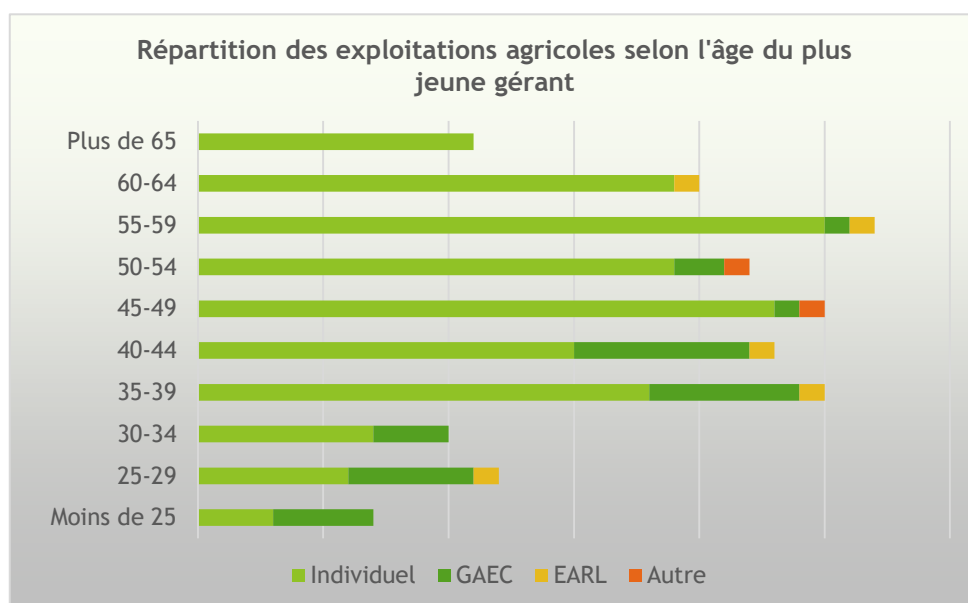


QUELLE TRANSMISSION³ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN ACTIVITE ?

L'âge légal de départ en retraite étant de 62 ans, nous considérerons ici que la question de la transmission d'une exploitation se pose pour les agriculteurs de plus de 55 ans.

De plus, selon le statut des exploitations, la question de la transmission de l'outil de travail n'est pas abordée et gérée de la même façon. Pour les formes individuelles, la transmission passe par la radiation de l'entreprise et la création d'une nouvelle. Pour les GAEC, la transmission est généralement gérée par la cession de part sociale de l'entreprise entre le cédant et le repreneur, l'entreprise perdure.

La situation des exploitations agricoles enquêtées est présentée par le diagramme ci-contre. Ainsi, à court terme, ce sont 58 exploitations agricoles, soit 27,4 % des entreprises du territoire, essentiellement de formes individuelles, qui sont concernées par cette question de la transmission de leur outil de travail.



³ La transmission d'une exploitation agricole correspond à la reprise de l'unité d'exploitation dans son ensemble : bâtiments d'exploitation, matériels et équipements, terres et troupeau le cas échéant.

Parmi ces 58 structures agricoles, toutes ne sont pas au même stade d'avancement quant à la gestion de leur transmission. Ainsi, 12 ont indiqué avoir un repreneur identifié au moment des enquêtes et la majorité a indiqué ne pas avoir statué à ce sujet au moment de nos échanges.

De ce fait, sans un nombre d'installations équivalent, le nombre d'exploitations ayant des terres sur l'Embrunais évoluerait à la baisse et pourrait engendrer une déprise agricole sur certaines communes et/ou certains secteurs du territoire.

En effet, généralement on observe qu'en l'absence de transmission des exploitations agricoles, les terres labourables conservent leur usage agricole, participant peut-être à l'installation d'un agriculteur mais plus généralement à l'agrandissement de structures existantes. Cependant, concernant les parcours, le maintien de leur vocation agricole n'est pas autant assuré. A terme, le risque d'enfrichement de ces espaces est réel.

Concernant les bâtiments agricoles, leur vocation perdure malgré l'absence d'activité agricole. En cas d'arrêt de l'activité agricole se pose la question à court et moyen termes du devenir de ces bâtiments : un changement de destination est-il possible ? souhaitable ? Ces points de questionnement feront partis des sujets à traiter par les élus locaux lors de leurs réflexions sur les documents d'urbanisme communaux et/ou supra-communaux.

5.2. DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

PROJETS DE CONSTRUCTION DE BATIMENTS AGRICOLES

Plusieurs agriculteurs ont exprimé la volonté de créer ou agrandir des bâtiments sur leurs exploitations : 30% des exploitations ont évoqué des projets de cet ordre. De tels projets individuels leur permettraient de développer leur exploitation, d'améliorer leurs conditions de travail et de pérenniser leur activité.

Ces projets sont un des indicateurs d'une dynamique agricole sur l'Embrunais et attestent de la stabilité de ces exploitations. Il est important d'ajouter que certains de ces souhaits ont été émis dans une réflexion de l'installation prochaine de nouvel associé ou de transmission de leur outil de travail.

Véritables leviers du développement de l'agriculture sur un territoire, de tels projets doivent être non seulement pris en compte mais aussi favorisés dans l'élaboration des futurs documents d'urbanisme. Ces lieux sont en effet des espaces nécessitant une vigilance particulière lors de l'élaboration de tels documents de planification afin de ne pas bloquer le développement des entreprises agricoles concernées.

En 2018, le CAUE 05 et la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes ont conjointement élaboré des fiches conseils à destination des agriculteurs comme des collectivités sur plusieurs aspects inhérents aux bâtiments agricoles, tels que :

- Les matériaux dans les constructions agricoles
- Urbanisme et installation agricole
- Construire avec le paysage
- Bâtir avec le solaire.

Ces fiches-conseil sont disponible en annexe du présent document.



UNE RECHERCHE DE TERRE ACTIVE

Le foncier étant le support de l'activité agricole, les agriculteurs sont nombreux à être en recherche de surfaces supplémentaires afin de renforcer leur système de production et/ou de permettre le développement de leur activité. Comme les données présentées précédemment l'ont établi, le marché foncier sur le territoire est très fermé : peu de terres se libèrent pour la vente ou la location, et la demande sur l'Embrunais est forte. Ainsi, sur l'ensemble des enquêtes, ce sont 40 % exploitations agricoles qui ont déclaré vouloir développer leur surface si l'occasion se présentait.

Le développement de l'activité agricole peut prendre deux formes : augmenter la valeur ajoutée des productions (transformation, labellisation, débouchés sur des marchés de niche ...) ou augmenter la surface de production. Ici, l'augmentation souhaitée des surfaces de production recouvre deux situations :

- pour les exploitations en systèmes d'élevage, ces surfaces supplémentaires permettraient surtout d'atteindre l'autonomie fourragère et ainsi diminuer les coûts de production,
- pour les autres types d'exploitation, les surfaces supplémentaires permettraient de développer l'activité existante ou créer un nouvel atelier de production ...

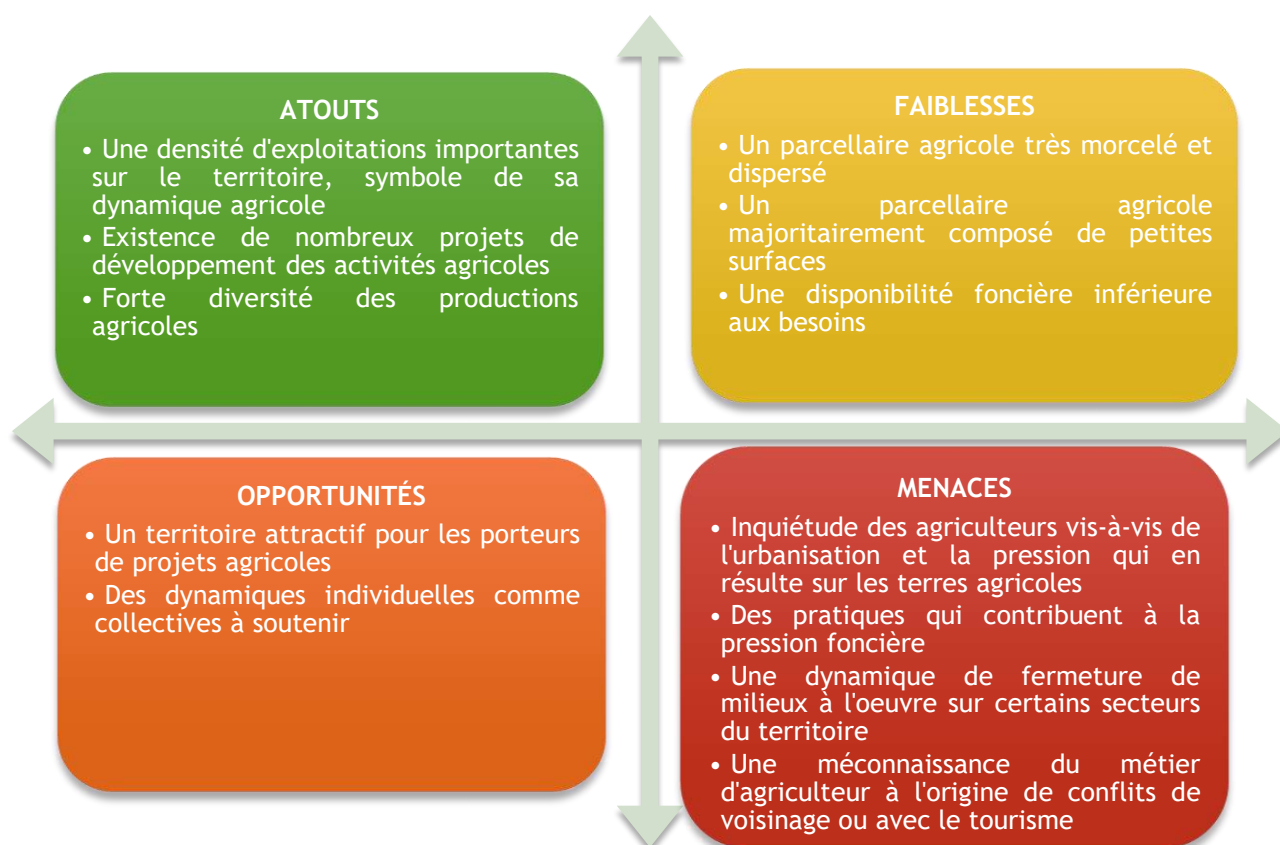
A noter, qu'installer un nouvel associé ou reprendre une exploitation agricole nécessite souvent d'agrandir les surfaces de l'exploitation afin d'avoir une entité économiquement viable et de pouvoir rémunérer chaque chef d'exploitation.

6. SYNTHÈSE ET PRECONISATIONS POUR ETABLIR DES STRATEGIES DE STRUCTURATION ET DE PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE

6.1. ANALYSE DES POINTS FORTS ET DIFFICULTES DE L'AGRICULTURE DE L'EMBRUNAIS

Une analyse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces (dite analyse AFOM) portant sur l'agriculture et le foncier du territoire de l'Embrunais a été conduite sur la base des enquêtes réalisées auprès des agriculteurs et l'expertise des conseillers Chambre d'Agriculture et Safer intervenant sur la zone.

La synthèse est présentée dans le diagramme ci-dessous.



A noter que, lors des enquêtes, plusieurs exploitations agricoles du territoire ont relevés se heurter à des difficultés liées à des réglementations spécifiques, telles que la loi Littoral ou les Plan de Prévention des Risques lors de l'élaboration de leur projet de bâtiments agricoles. Ces dispositifs réglementaires sont inhérents aux spécificités du territoire et peuvent en effet limiter géographiquement les secteurs où l'agriculture est en capacité de se développer. Les actions pouvant limiter les freins au développement agricole sur de tels espaces reposent avant tout sur la diffusion de l'information en la matière et une connaissance précise des possibilités permises ou non par chacune de ces règlements, aussi bien avec un appui de la part des collectivités que de la profession agricole.

6.2. ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DE L'AGRICULTURE EMBRUNAISE

La définition d'une stratégie de structuration et de préservation du foncier agricole à l'échelle de l'Embrunais comme du Pays Serre-Ponçon Ubaye Durance se base sur l'identification, la priorisation et la territorialisation des enjeux agricoles du territoire. A cela, il est ensuite proposer une déclinaison en actions opérationnelles pouvant être engagées.

Le tableau en page suivante présente sous forme synthétique les différents enjeux relevés sur chaque commune du territoire.

Communes (Par ordre alphabétique)	Renforcer la dynamique agricole existante	Préserver les espaces agricoles stratégiques	Réduire la pression urbaine sur l'agriculture	Lutter contre la fermeture des milieux et dynamique d'enfrichement	Restructurer le foncier agricole, frein au développement agricole local	Densifier le tissu agricole
Baratier						
Châteauroux- les-alpes						
Chorges						
Crévoux						
Crots						
Embrun						
Les Orres						
Prunières						
Puy-Saint- Eusebe						
Puy-Sanières						
Réallon						
Saint-André- D'Embrun						
Saint- Apollinaire						
Saint-Sauveur						
Le Sauze-du-Lac						
Savines-Le-Lac						

Les travaux réalisés sur chacune des communes du territoire permettent de repérer de façon plus fine ces enjeux à l'échelle des terres agricoles.

Ainsi, l'enjeu « Préserver les espaces agricoles stratégiques » est repris sur chacune des communes du territoire de l'Embrunais par l'identification des terres ayant un potentiel agricole fort et très fort ainsi que celles se trouvant à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (siège d'exploitation et site secondaire le cas échéant), auxquelles s'ajoutent les périmètres autour des bâtiments agricoles :

- périmètre réglementaire de réciprocité autour des bâtiments d'élevage (Art L.111-3 du Code rural),
- périmètre conseillé pour la préservation de la fonctionnalité autour de tout bâtiment agricole.

L'ensemble des espaces à enjeux identifiés devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix du zonage correspondant et du règlement associé à la zone lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT comme PLU communaux).

6.3. QUELLE STRATEGIE POUR PERENNISER UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE ?

QUELLES PRECONISATIONS GENERALES POUR LES DOCUMENTS D'URBANISME ?

La prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme (SCOT comme PLU) passe par la mise en place d'un dialogue et d'une concertation avec les exploitants agricoles. Cependant, la préservation des activités agricoles et de la dynamique agricole locale sur la commune suppose aussi le respect des principes énoncés dans la charte foncière agricole des Hautes-Alpes :

Pour les aspects purement fonciers

- Rester économe de l'espace agricole, puisqu'il s'agit d'un bien non extensible et non renouvelable,
- Préserver un espace agricole fonctionnel et cohérent en refusant d'accentuer le mitage de l'espace et en limitant l'urbanisation des terres à fort ou très fort potentiel agricole,
- Afficher la vocation agricole d'un espace dans le PLU (classement des terres en zone A ...),
- Avoir conscience de la concurrence qui s'opère pour l'usage des sols entre agriculture, économie et loisirs,
- Densifier les projets d'urbanisation pour les zones d'habitat comme les zones d'activités, et favoriser la continuité avec les zones existantes.

Pour les aspects économiques

- Préserver le tissu d'exploitations agricoles en activité en respectant les périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage et en tenant compte des périmètres de fonctionnalité des exploitations agricoles,
- Permettre les évolutions des exploitations agricoles en appliquant un zonage compatible sur les zones déjà identifiées et, plus généralement, en permettant la création de nouveaux bâtiments agricoles,
- Favoriser un environnement socio-économique porteur propice aux dynamiques agricoles.

Pour les aspects sociaux

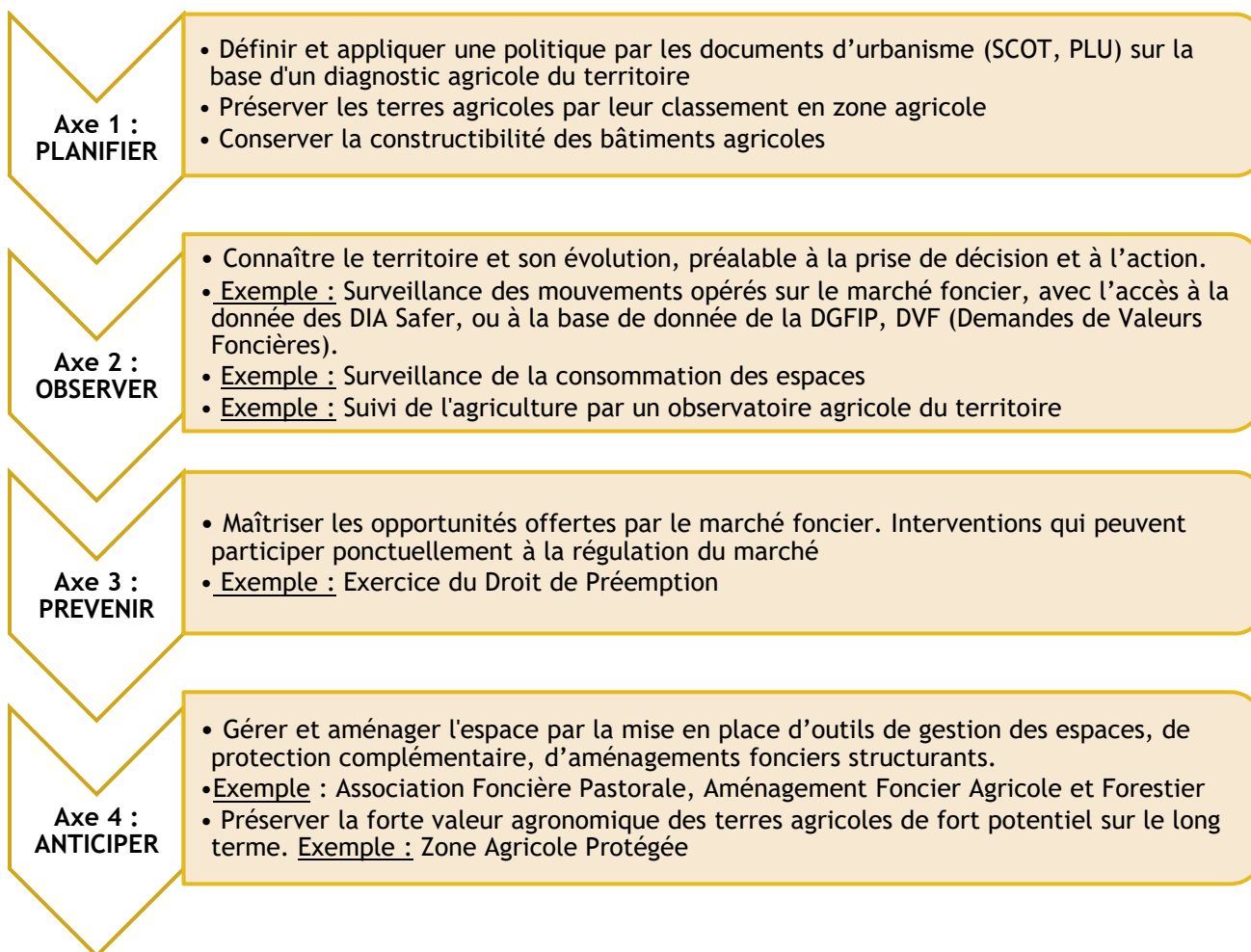
- Tenir compte des conditions de travail des agriculteurs dans les projets d'aménagement (gabarit des engins agricoles pour les aménagements routiers, ...),
- Favoriser des projets permettant un échange entre population agricole et population citadine.

Pour les aspects environnementaux

- Savoir apprécier et valoriser les contributions de l'agriculture à la gestion des paysages (lutte contre l'enfrichement ...) et de la biodiversité,
- Accompagner les évolutions en proposant des mesures adaptées au territoire.

DEFINIR UNE STRATEGIE AGRICOLE TERRITORIALE

La construction d'une stratégie agricole territoriale peut s'envisager selon 4 axes d'intervention conduits successivement : PLANIFIER, OBSERVER, PREVENIR et ANTICIPER. Une déclinaison de ces axes d'intervention basée sur l'analyse des points forts et difficultés du contexte agricole et foncier du territoire est présentée sur le diagramme ci-dessous.



PLANIFIER POUR PERMETTRE LES EVOLUTIONS ET SE PREPARER A ACCUEILLIR DES PROJETS AGRICOLES SUR SON TERRITOIRE

La question de la transmission d'une exploitation agricole comme l'accueil de porteurs de projet agricole peut constituer une question importante dans la vie locale d'une commune, tant au niveau du maintien d'une dynamique agricole locale qu'au niveau social. Comment une commune peut-elle intervenir à ce moment-là de la vie d'une entreprise agricole ? Quels sont ces leviers d'actions ?

Permettre les transitions dans les situations de transmission ou de nouvelle implantation relève de la rencontre entre plusieurs facteurs dont le **lieu d'implantation du projet constitue un facteur clé**.

Afin de faciliter l'accueil de nouveaux projets, de nombreuses décisions peuvent être prises en amont lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PLU). Lors des réflexions sur ces documents de planification, il s'agit notamment de préserver les espaces agricoles à fort potentiel et d'anticiper l'arrivée de nouveaux projets dans les décisions concernant les zonages et règlements associés.

Aussi, l'objectif est de délimiter la surface du territoire en fonction de l'utilisation du foncier. Cette démarche s'inscrit dans le règlement du PLU où apparaissent le zonage et les règles à adopter. Chaque territoire, communal ou intercommunal le cas échéant, doit posséder un **règlement adapté à son activité agricole**.

Ainsi, est à classer en zone A, l'ensemble du foncier utilisé par l'agriculture (terres, prairies, pâtures, terres, prés de fauche, landes, pâturage...) en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone N, quant à elle, intègre les secteurs naturels et forestiers (bois, taillis...), en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. Le règlement associé à la zone A doit **renforcer la protection des espaces agricoles à long terme tout en permettant aux exploitations de faire évoluer leur activité pour assurer leur pérennité** : constructions envisageables dans le cadre réglementaire et évolution possible des systèmes d'exploitation.

L'ensemble de ces éléments sont repris de façon plus approfondie dans la charte foncière agricole, disponible sur le site internet de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes :

<https://paca.chambresagriculture.fr/la-chambre-dagriculture-des-hautes-alpes/vous-etes-une-collectivite/amenager-leterritoire/>



AGIR PAR ANTICIPATION AVEC LES OUTILS FONCIERS

Au-delà de la planification réalisée dans les documents d'urbanisme, et compte tenu du contexte local, il est parfois nécessaire d'engager des actions complémentaires ciblées sur les problématiques identifiées. Il existe pour cela une palette d'outils pouvant être mobilisés en fonction des objectifs visés.

Ainsi, en complément des choix opérés dans le document d'urbanisme, des outils fonciers sont mobilisables pour agir sur le développement de l'agriculture et du territoire. Compte tenu des éléments mis en avant dans cette étude et repris dans l'analyse des points forts et difficultés présentées précédemment, les différents outils fonciers indiqués pour intervenir sur le territoire communal de l'Embrunais sont les suivants :

Lutter contre la vacance du foncier avec la procédure portant sur les biens supposés vacants et sans maîtres

- Chaque commune peut engager un repérage des propriétés susceptibles d'être vacantes qui nécessite ensuite une procédure d'analyse de la réalité de cette vacance sur les espaces repérer afin d'incorporer ce foncier dans ses biens le cas échéant. Cette procédure vient ensuite renforcer les possibilités d'échanges de propriété entre la commune et des propriétaires privés afin d'intervenir pour améliorer la structuration du foncier.

Intervenir sur l'organisation et la structuration du foncier

- Echanges de propriétés entre plusieurs propriétaires (privés ou publics) afin d'améliorer localement l'organisation de la propriété et donc la structuration du foncier agricole qui en résulte
- L'association Foncière Pastorale. Il s'agit d'un outil adapté à la réalité foncière de nos espaces agricoles et forestier de montagne. Il a vocation à regrouper des terres agricoles en entités plus fonctionnelles et sur un périmètre conséquent sans intervenir sur les propriétés. Pour aboutir, cet outil nécessite une volonté forte aussi bien au niveau des exploitants agricoles, principaux bénéficiaires, qu'au niveau des élus locaux. C'est un outil puissant adapté au contexte de fort morcellement de la propriété.
- L'aménagement foncier agricole et forestier. La restructuration foncière est l'outil le plus abouti pour intervenir sur un territoire dont le foncier nécessite une restructuration en agissant directement sur l'organisation des propriétés.

Préserver les surfaces agricoles stratégiques

- La Zone Agricole Protégée à vocation à fixer la destination agricole des terres incluses dans son périmètre en raison de leur qualité de production et/ou de leur localisation géographique.

Engager des actions de (re)conquête des espaces agricoles

- Conduire des actions d'ouverture des milieux. Des actions de débroussaillage ou de défrichement peuvent être conduites par les propriétaires privés comme publics, individuellement ou collectivement. Ces actions peuvent être conduites par les AFP lorsque celles-ci existent.
- Mettre en place un outil de production clé en main : la ferme communale. La ferme communale consiste en la création d'un outil de production clé en main pour installer un porteur de projet dans les murs, locataire de la collectivité.

ZONE AGRICOLE PROTEGEE : QUELS FAISABILITE ET INTERET POUR LE TERRITOIRE DE L'EMBRUNAIS ?

La notion de Zone Agricole Protégée (ZAP) est issue de la loi d'Orientation Agricole de 1999. L'objet d'une ZAP est d'ériger la vocation agricole d'une zone en servitude d'utilité publique afin de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols inhérents aux documents d'urbanisme. L'objectif est de clarifier sur le long terme la limite entre zones urbanisées et zones économiques agricoles, notamment afin de préserver les secteurs agricoles en raison de leur qualité de production (incluant les terres à forte valeur agronomique) et/ou de leur localisation géographique (incluant les terres sous pression de l'urbanisation).

Ainsi, un tel outil réglementaire est en capacité de constituer une réponse aux enjeux « Préserver les espaces agricoles stratégiques » et « Réduire la pression urbaine sur l'agriculture ». De ce fait, sur des zones agricoles dynamiques, une fois instauré, cet outil permet aussi de répondre à l'enjeu « Renforcer la dynamique agricole existante ».

Compte tenu des enjeux agricoles identifiés sur le territoire de l'Embrunais, la Zone Agricole Protégée comporte un intérêt pour répondre aux enjeux agricoles de communes de Baratier, Chorges et Embrun. Dans le cadre de ce projet d'identification et mise en œuvre de « Stratégies de structuration et de préservation du foncier agricole en Pays SUD », l'accompagnement et l'appui à la procédure de création d'une Zone Agricole Protégée a été conduite sur la commune de Baratier pour une application possible pour fin 2019. Les éléments sont exposés dans un rapport annexe spécifique.

ASSOCIATION FONCIERE PASTORALE : QUELS FAISABILITE ET INTERET POUR LE TERRITOIRE DE L'EMBRUNAIS ?

Créées par une loi datant de 1972, l'Association Foncière Pastorale est un outil réglementaire permettant de lutter contre le morcellement foncier et d'assurer ou de faire assurer la mise en valeur et la gestion des fonds inclus dans le périmètre constitué. L'AFP facilite alors la sauvegarde et la valorisation d'un foncier qui ne pourrait l'être de manière individuelle. Les agriculteurs ou autres gestionnaires de l'espace ne s'adressent alors qu'à un seul interlocuteur foncier plutôt qu'à une multitude de propriétaires.

Ainsi, un tel outil réglementaire est en capacité de constituer une réponse aux enjeux « Restructurer le foncier agricole, frein au développement agricole local ». Une fois instauré, cet outil permet aussi d'engager des actions répondant à l'enjeu « Lutter contre la fermeture des milieux et dynamique d'enfrichement », voire « Densifier le tissu agricole » en constituant également un cadre adapté pour l'installation agricole en zone difficile (avec un/des quartier(s) dédié(s) à l'accueil de nouvelle(s) entreprise(s) agricole(s) par exemple).

Compte tenu des enjeux agricoles identifiés sur le territoire de l'Embrunais, l'Association Foncière Pastorale comporte un intérêt pour répondre aux enjeux agricoles de communes de Châteauroux-Alpes, Crots, Embrun, Saint-André-d'Embrun et Saint-Sauveur. Dans le cadre de ce projet d'identification et mise en œuvre de « Stratégies de structuration et de préservation du foncier agricole en Pays SUD », aucun accompagnement ou appui à la procédure de création d'une Association Foncière Pastorale n'a été initié sur le territoire compte tenu que l'aboutissement d'une telle animation et procédure se heurte au calendrier des élections municipales de 2020.

ANNEXES

Vous trouverez ci-après des documents auquel nous avons fait référence dans ce rapport ou des outils/procédures qui ont été évoquées, à savoir :

- Fiche conseil n°1 « Urbanisme et installation agricole »
- Fiche conseil n°2 « Construire avec le paysage »
- Fiche conseil n°3 « Matériaux dans les constructions agricoles »
- Fiche conseil n°4 « Bâtir avec le solaire »
- Fiche outil n°5 « La Zone Agricole Protégée »
- Fiche outil n°6 « L'Association Foncière Pastorale »
- Cartes : zoom sur les consommations d'espace pour le logement

Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le

ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC

Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le

ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC



Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le

ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC



STRATEGIES DE STRUCTURATION ET DE PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE EN PAYS SERRE-PONÇON UBAYE DURANCE

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER INTERCOMMUNAL PROSPECTIF DE L'EMBRUNNAIS

Atlas cartographique

Octobre 2019

Réalisation : Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes

Envoyé en préfecture le 06/01/2026

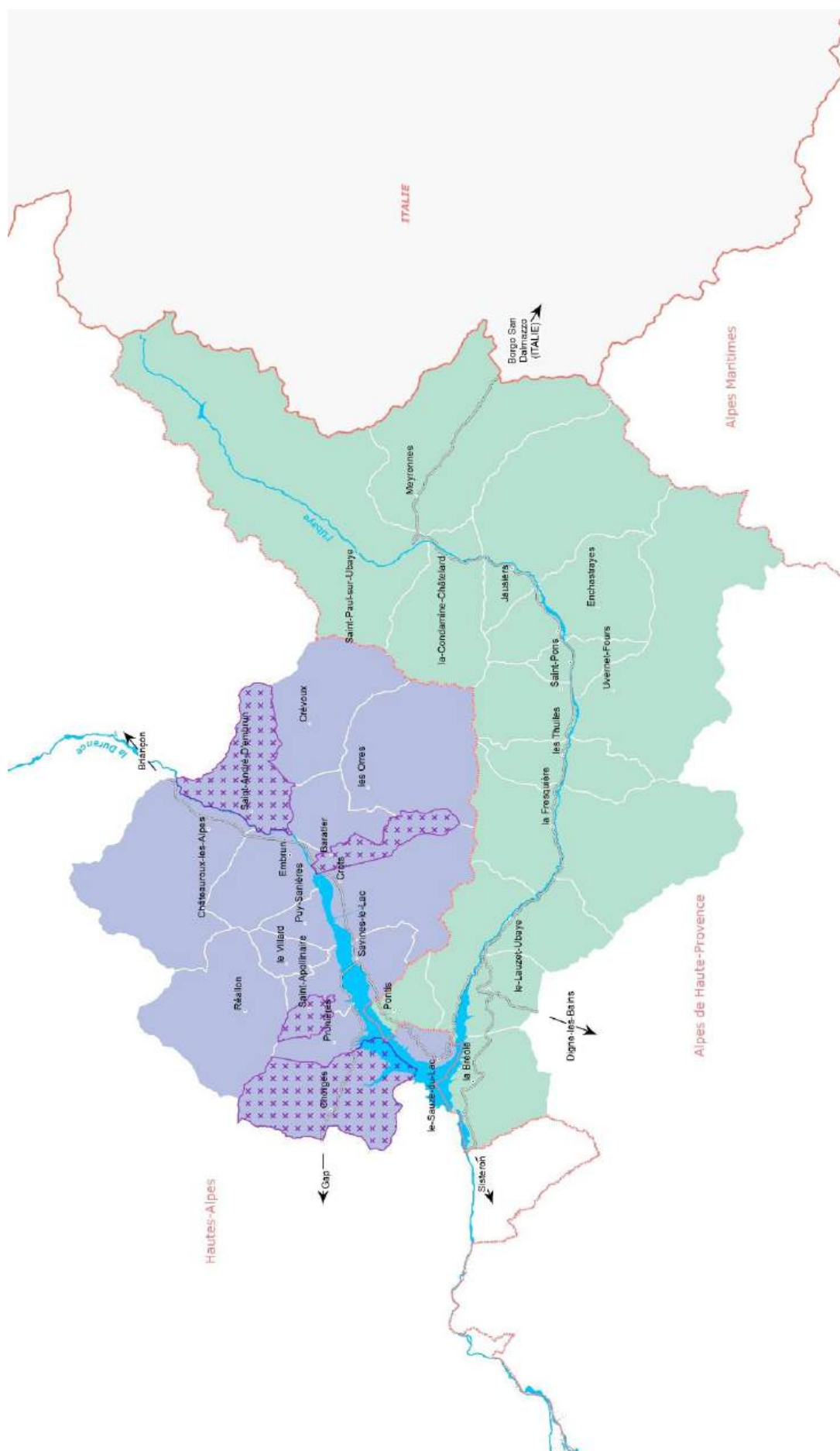
Reçu en préfecture le 06/01/2026

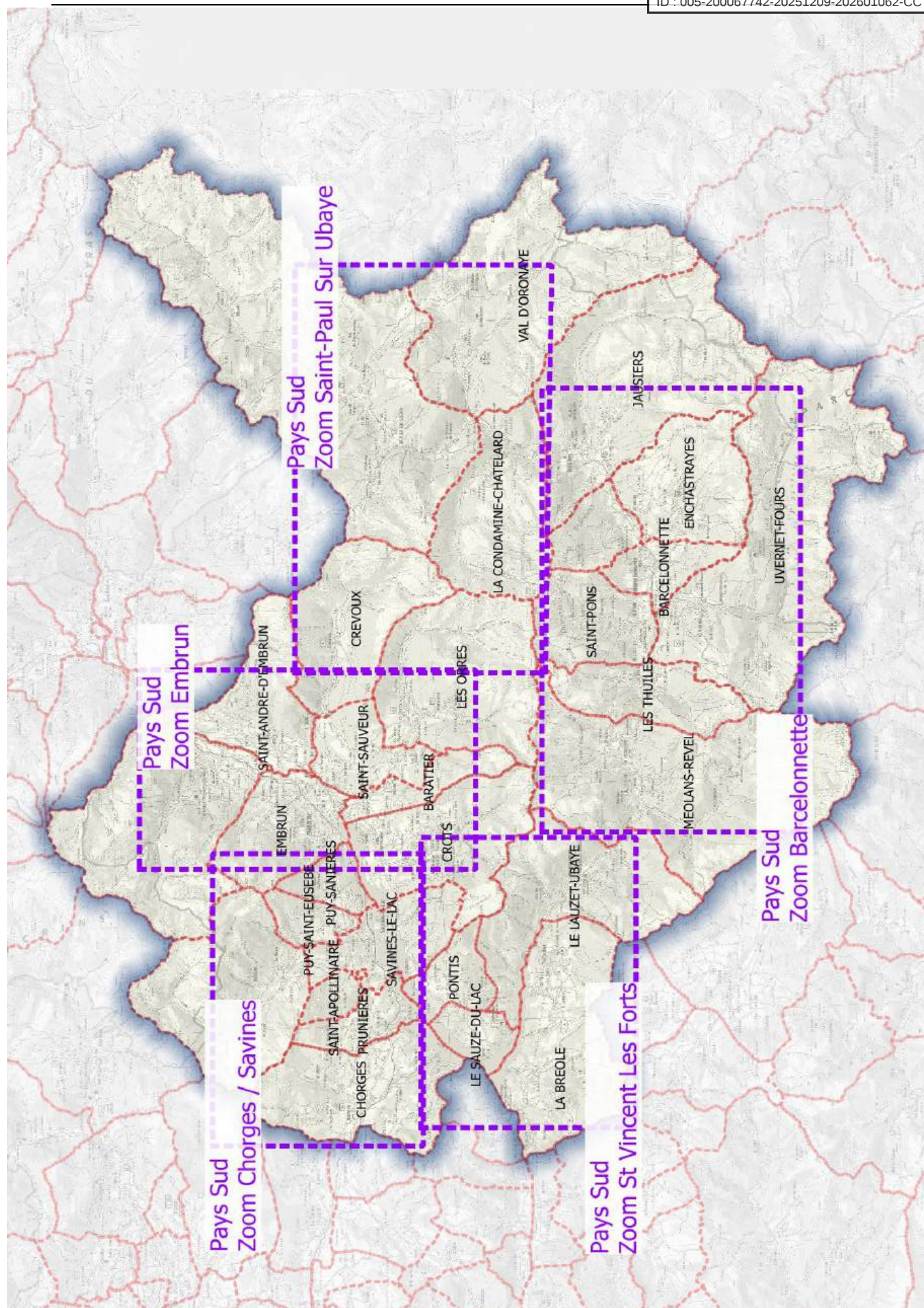
Publié le

ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC

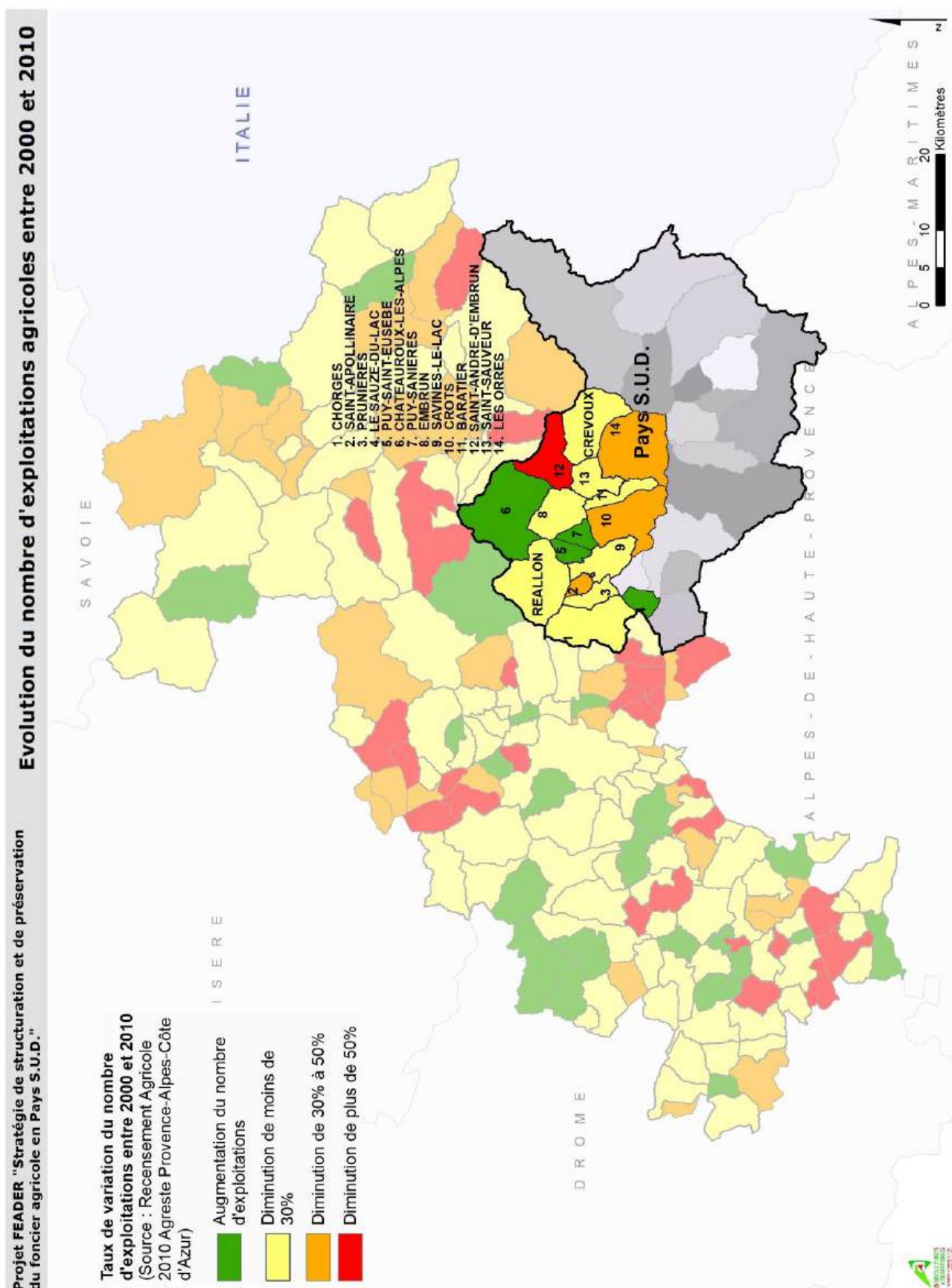
TABLE DES MATIERES

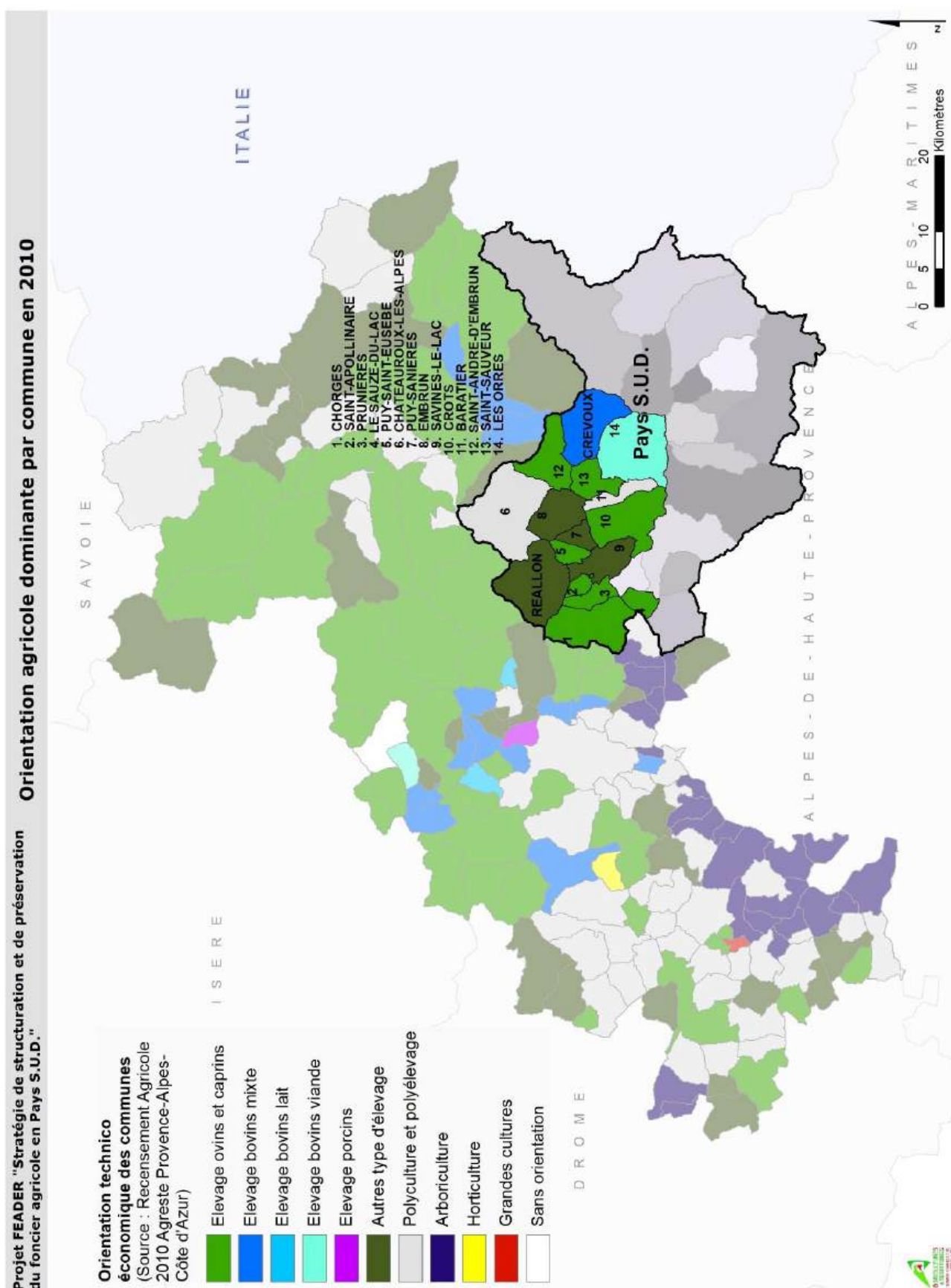
Le territoire d'étude	4
Une agriculture façonnée par la topographie	5
Une tendance à l'agrandissement des structures	6
L'embrunais, un territoire à l'agriculture diversifiée	7
Des entreprises agricoles géographiquement ancrées sur l'Embrunais	8
Les flux agricoles	9
Le marché foncier	10
Géomarchés foncier : vue d'ensemble	11
Géomarchés foncier : Embrunais	12
Géomarchés foncier : Ecrins	13
Géomarchés foncier : Réallon/Les Puy	14
Géomarchés foncier : Pays Cathurige Nord	15
Géomarchés foncier : Pays Cathurige Sud	16
Géomarchés foncier : Parpaillon	17
Géomarchés foncier : Ubaye	18
Nature des terres agricoles	19
Irrigation des terres	20
Potentiel agricole des terres	21
Potentiel agricole des terres_2	22











STRATEGIES DE STRUCTURATION ET DE PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE EN DUREE

Publié le 06/01/2026

ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC

Observation la Structure Foncière

Propriété Publique et Privée - Potentiel d'abandon

Pays S.U.D

Légende

Régime de Propriété

Propriétés privées

Acteurs publics

BND

Bien avec anomalie cadastrale

Pays Serre-Ponçon Ubaye Durance

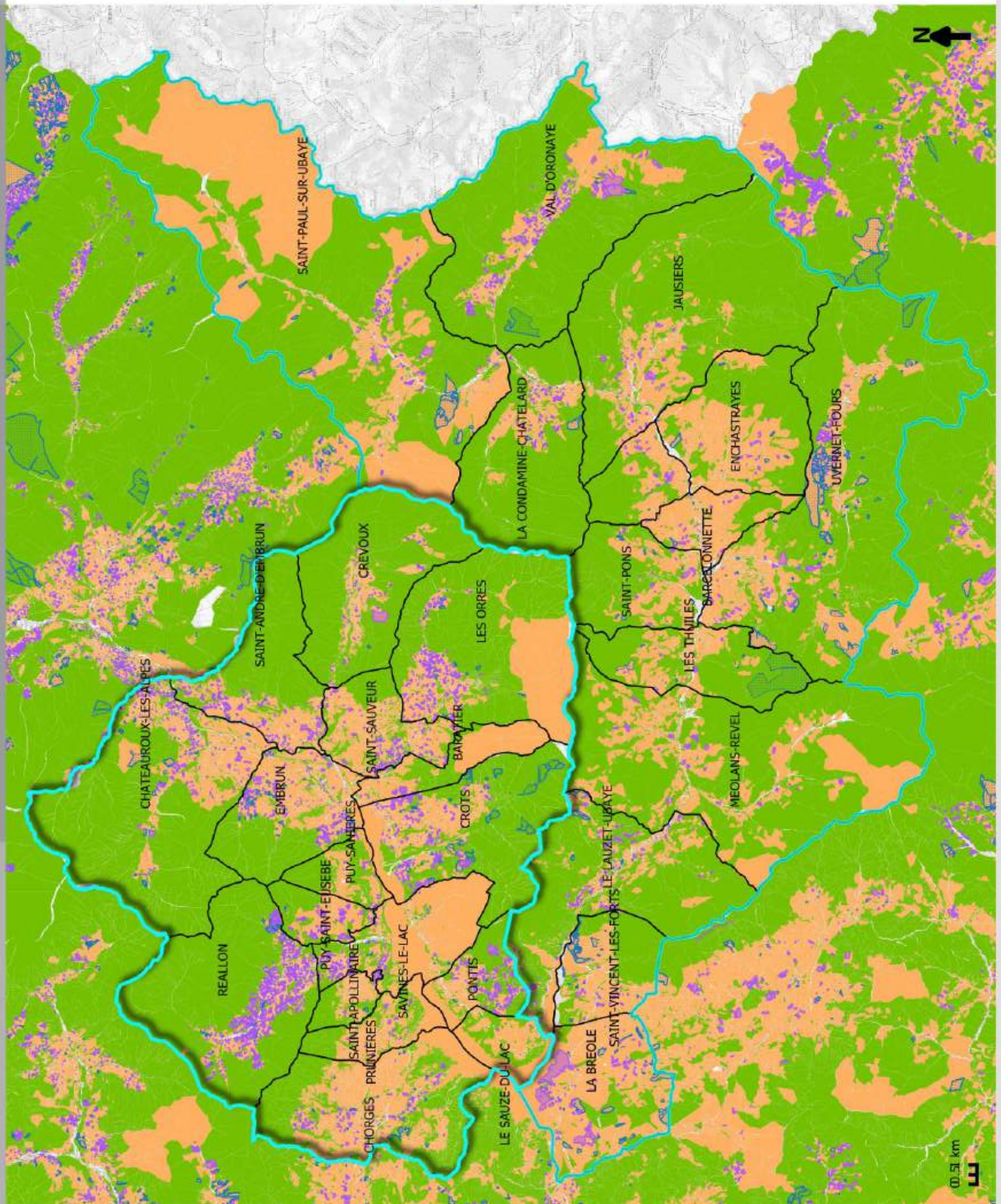
Serre-Ponçon

Vallée de l'Ubaye Serre-Ponçon

Limite de commune

Sources :
- DGFIP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Réservés
- ©IGN SCAN100®

Edité le 09.12.2019



Observation de la
structure foncière

Légende

Propriété Communale

Bien Présumé Vacant



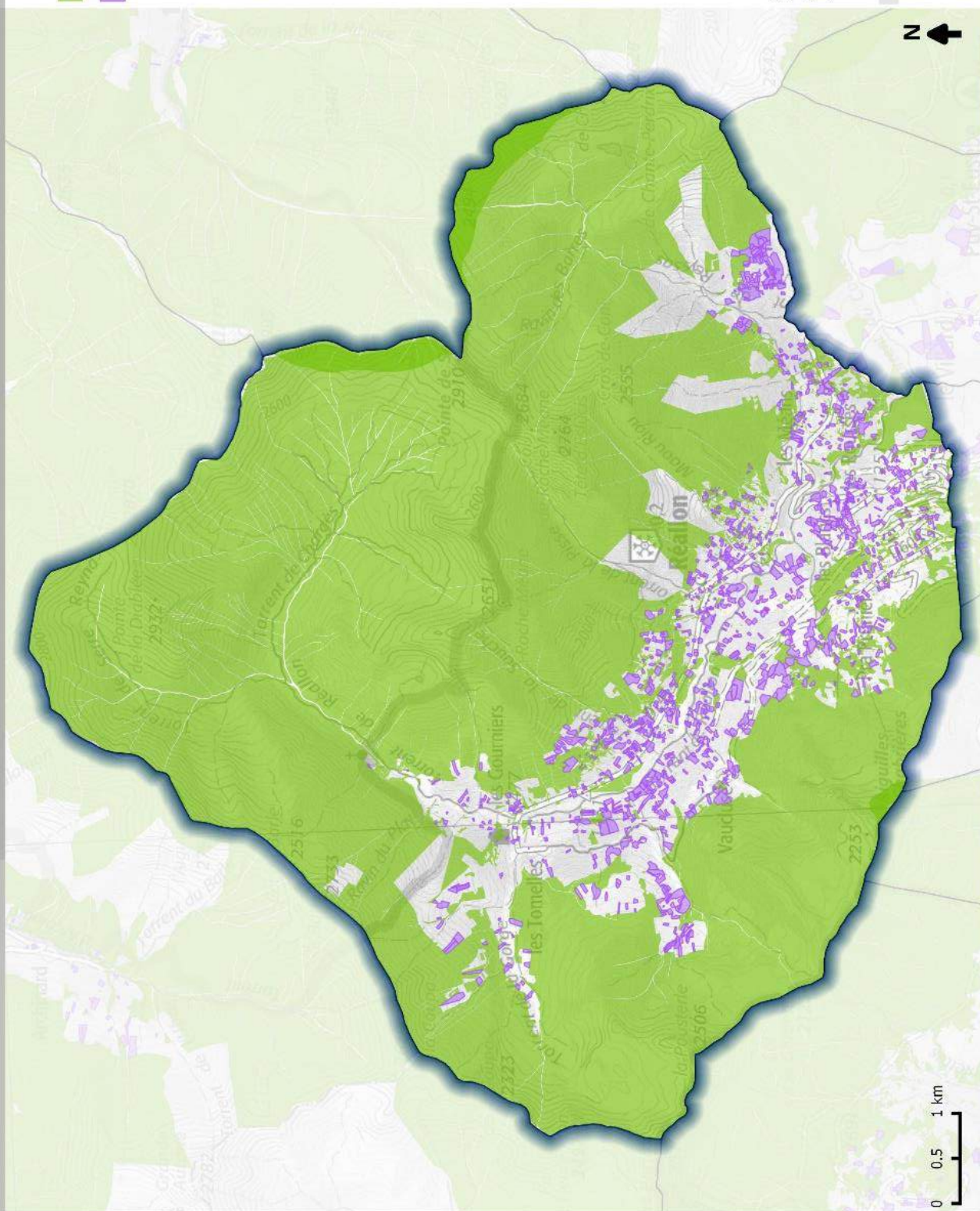
Sources :
- DGFIP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Réservés
- ©BD ORTHO IGN®

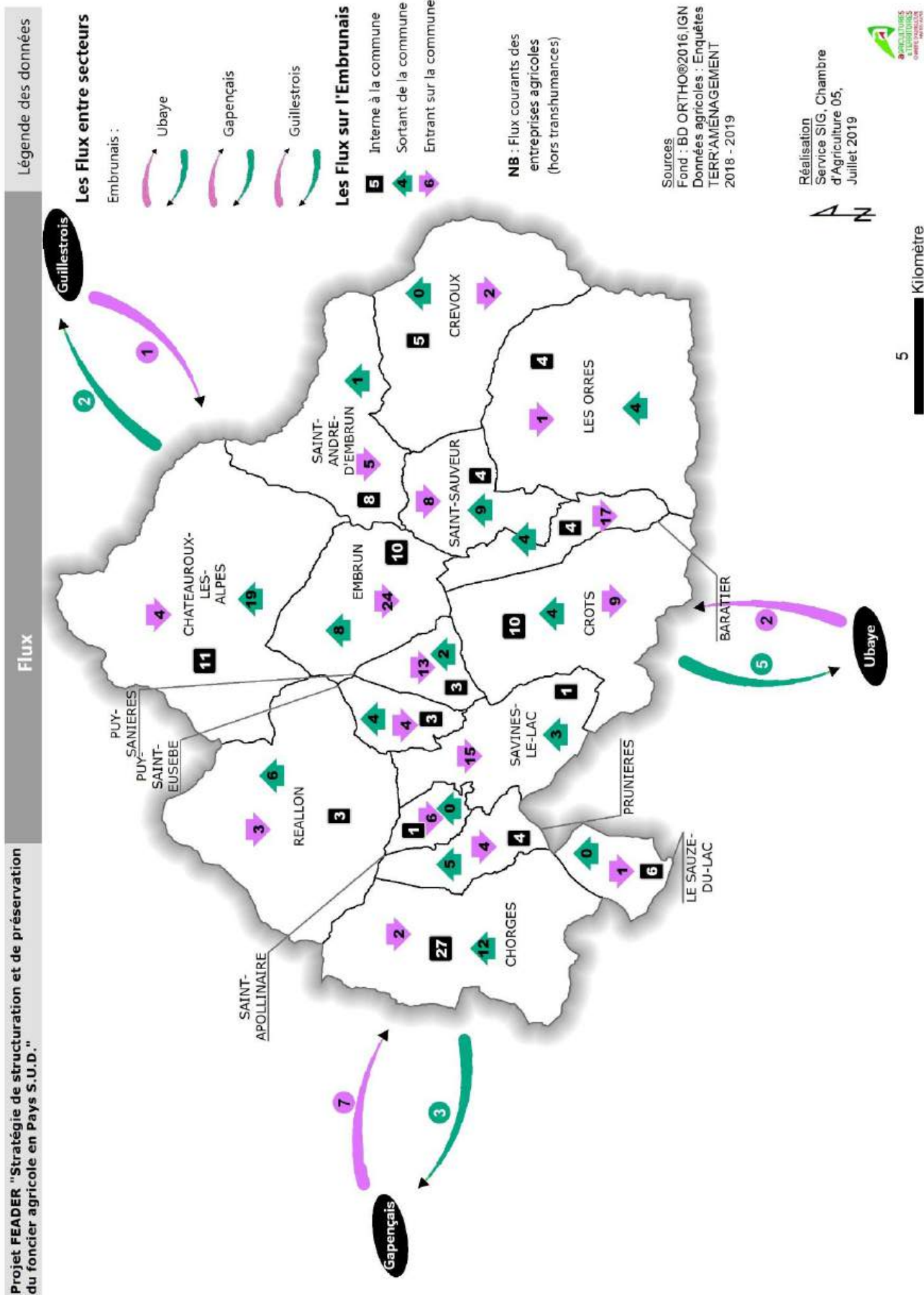
Edité le 20 11 2018



Localisation de la propriété communale

REALLON

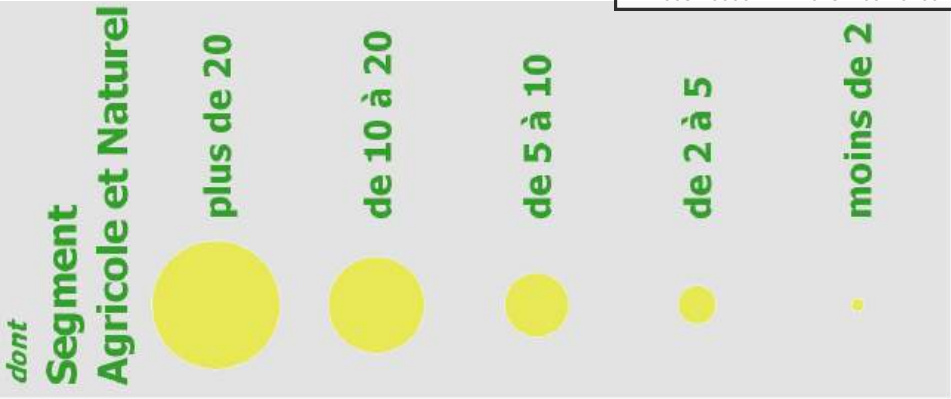




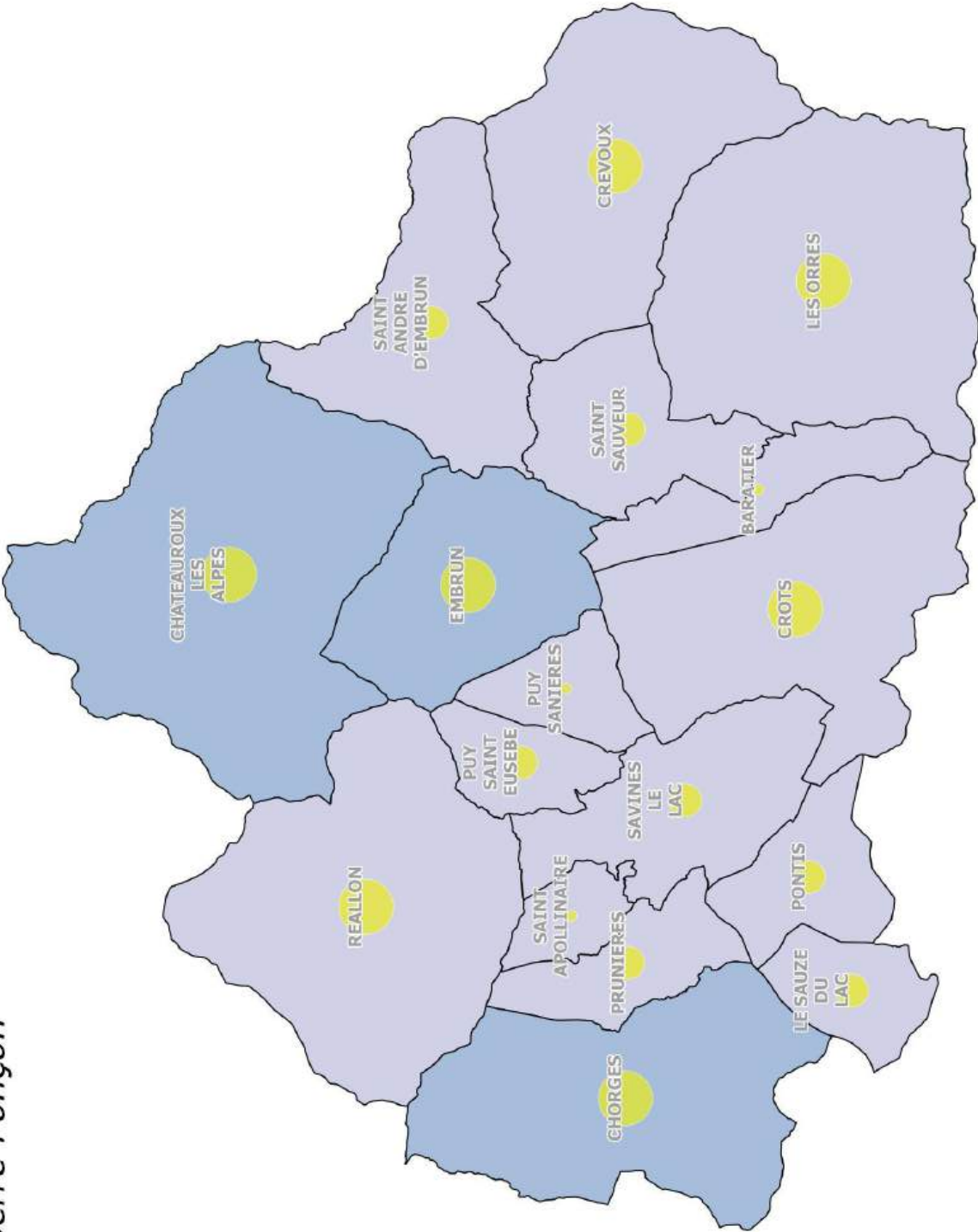


Serre-Ponçon

Surface en ha
Moyenne annuelle
2013-2017



Source :
Base de données Safer PACA



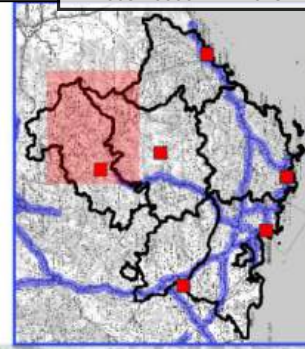
Edité le 10 12 2019



Légende

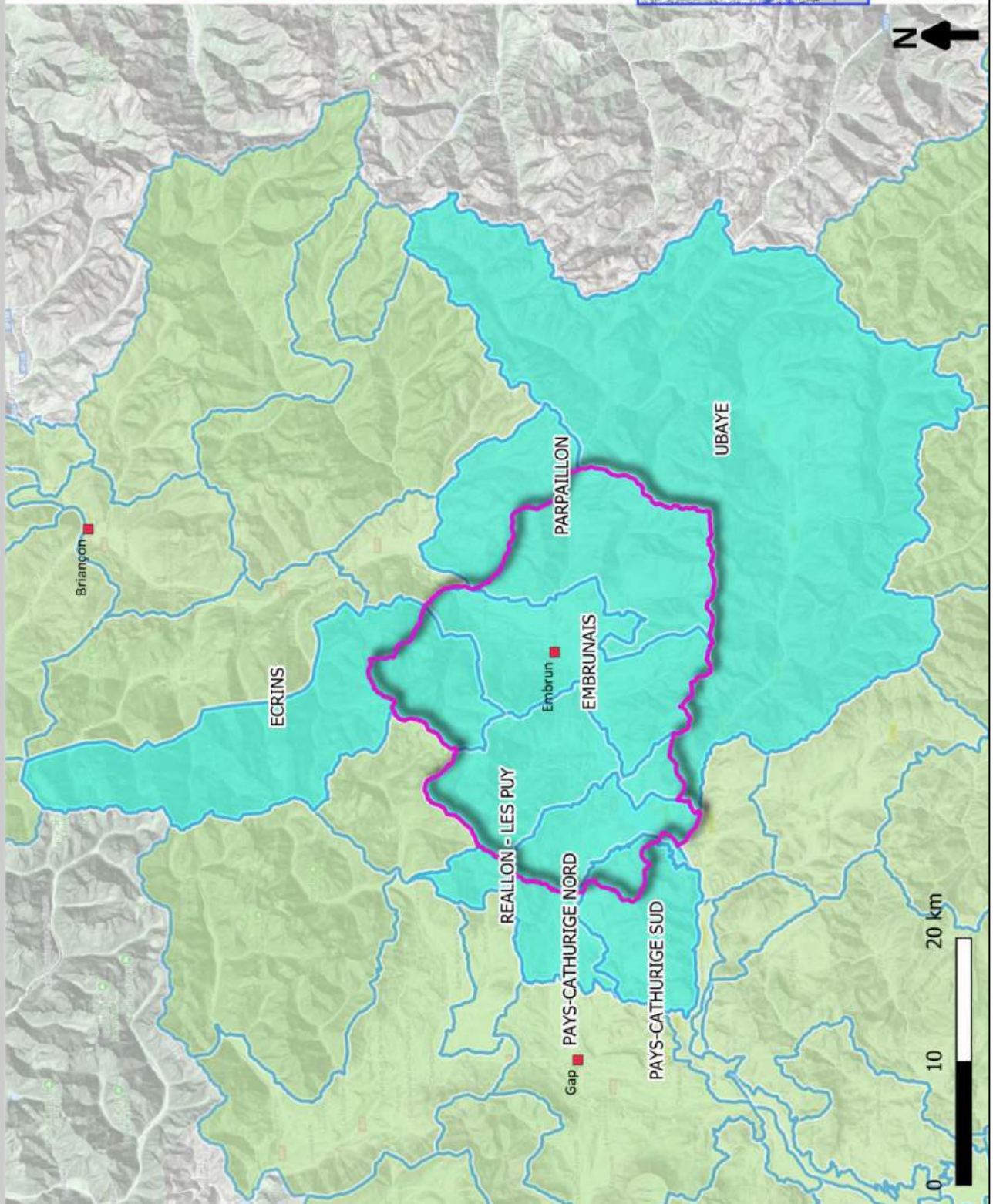
Communauté
de Communes

GéoMarchés fonciers



Sources :
 - @IGN SCAN100[®] ; SCAN1000[®] ;
 - OpenStreet Maps[®]
 - BD Safer Paca

GéoMarchés Foncier

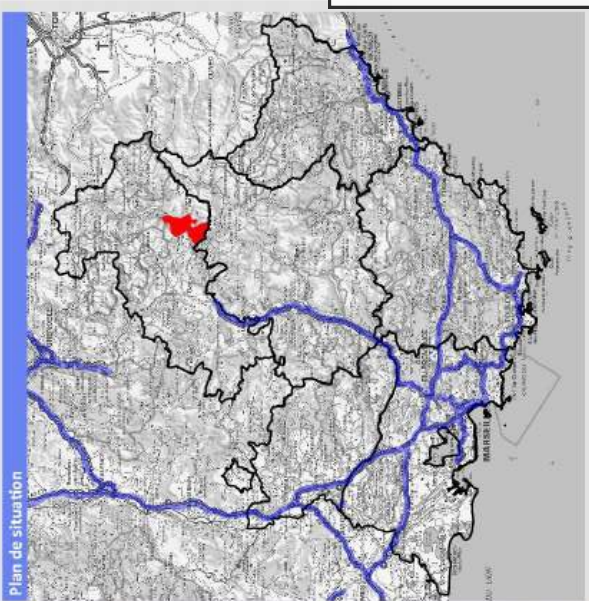
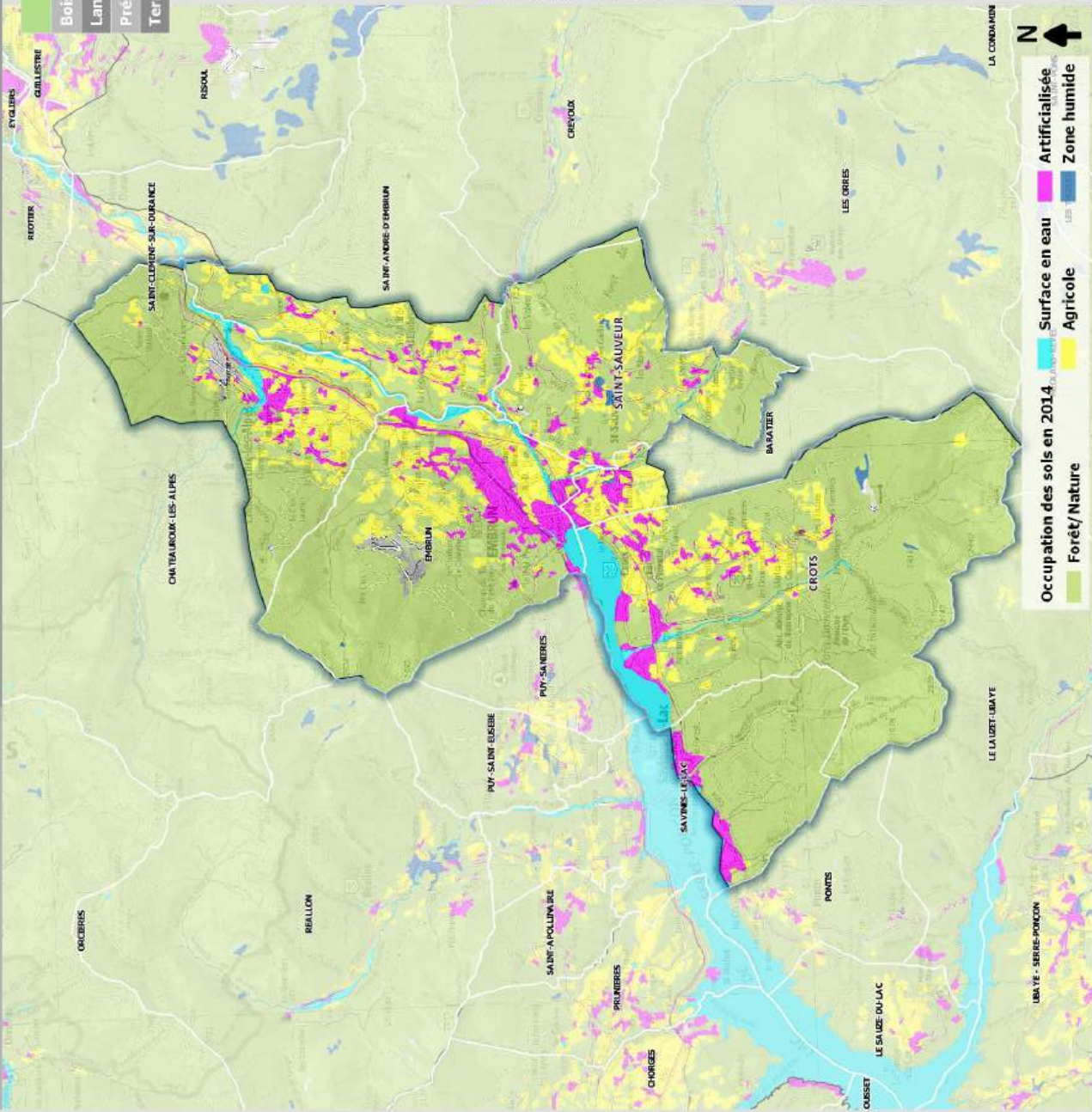


Approche sur les prix
du foncier Agricole en €/m²

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

EMBRUNAIS

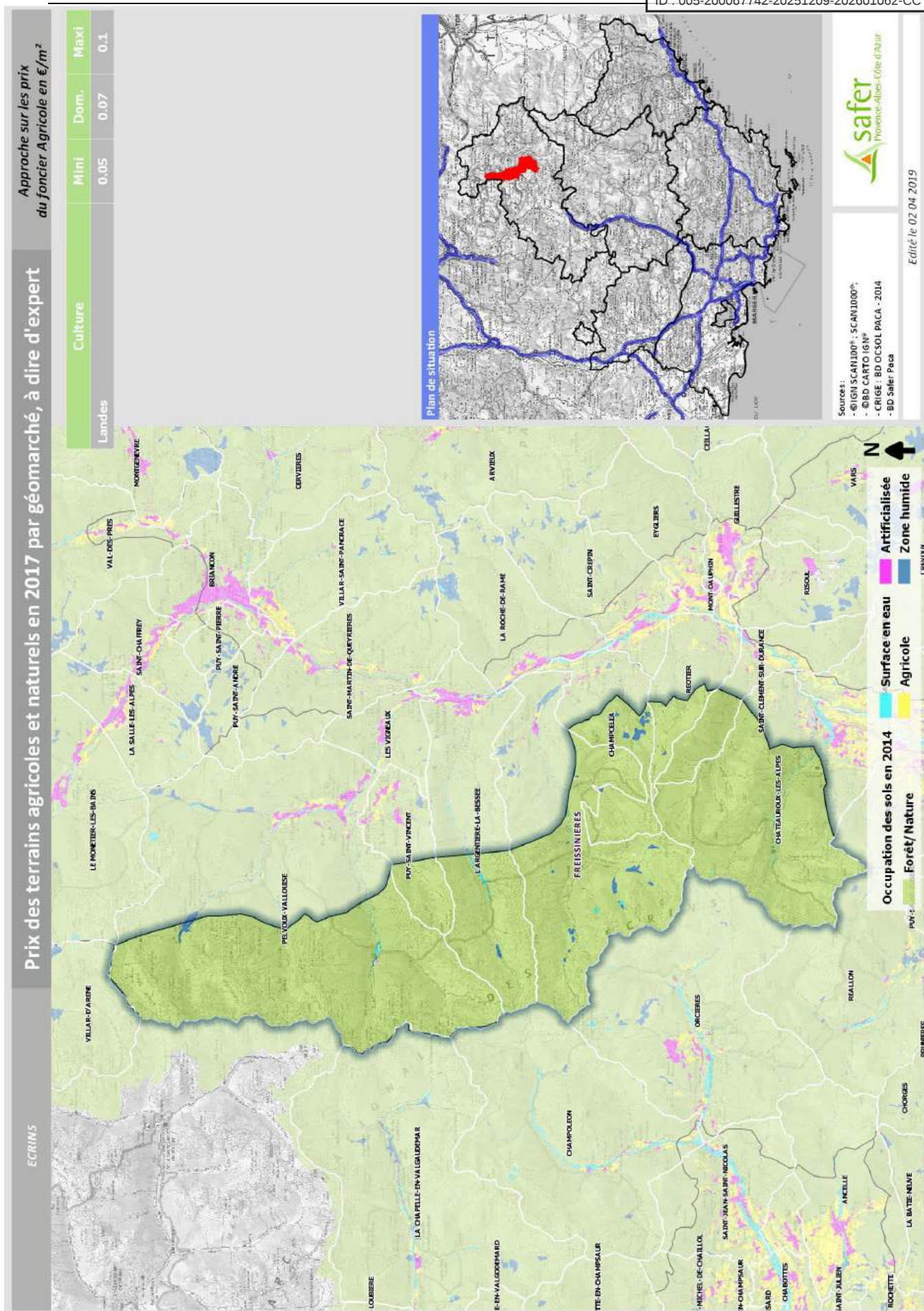
Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.1	0.2	0.4
Landes	0.1	0.1	0.15
Prés	0.6	0.8	1
Terres	0.6	0.8	1



SOURCES :
- IGN SCAN100° ; SCAN1000°
- BD CARTE IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer - Paca



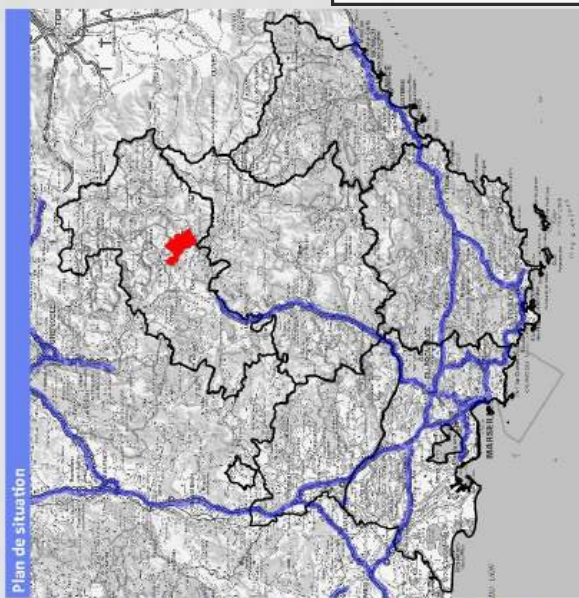
Edité le 02 04 2019



Approche sur les prix
du foncier Agricole en €/m²

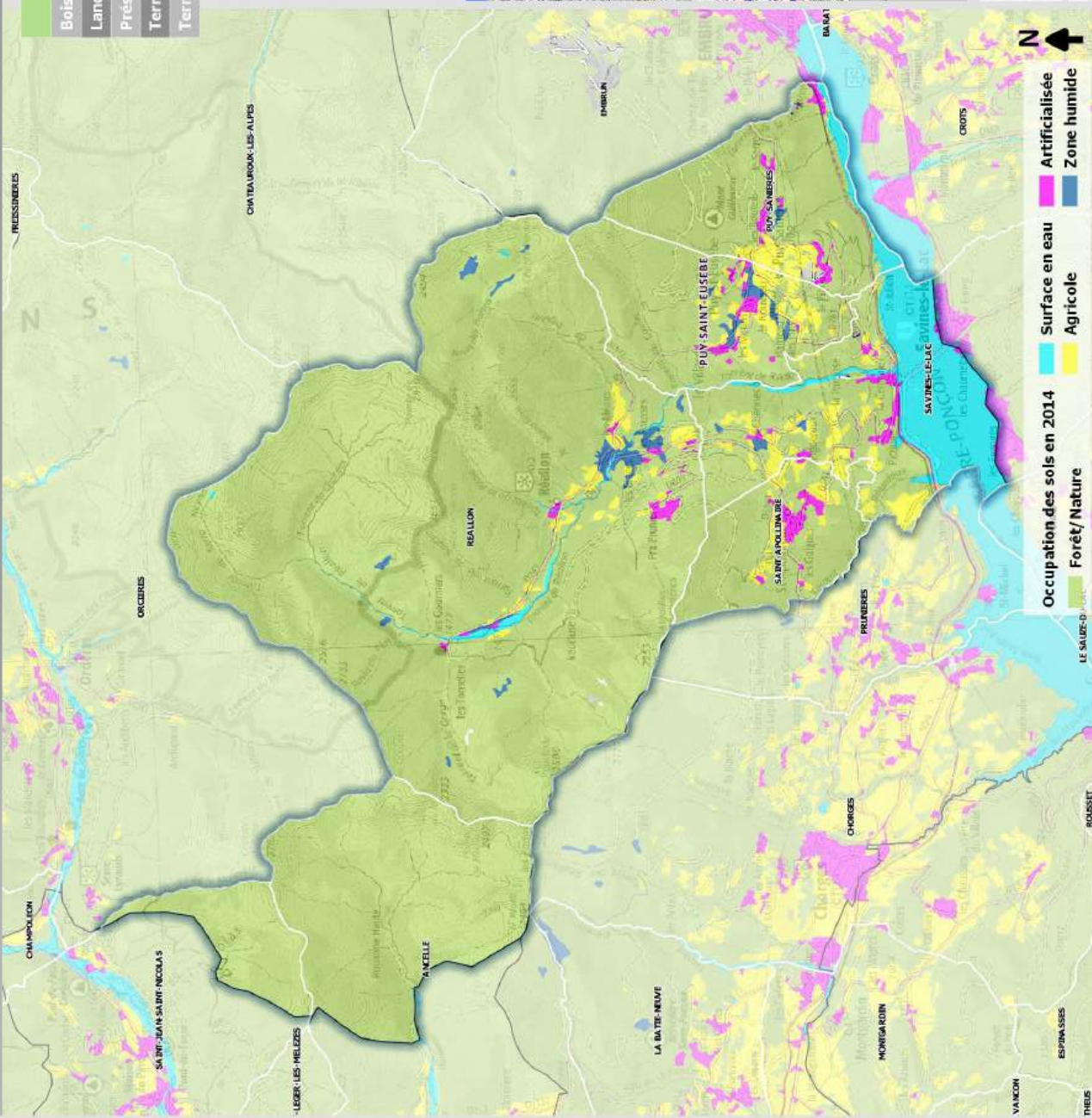
Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.08	0.1	0.18
Landes	0.05	0.07	0.1
Prés	0.1	0.2	0.25
Terres irriguées	0.35	0.45	0.5
Terres au sec	0.3	0.3	0.35



Sources :
- ©IGN SCAN100° ; SCAN1000°
- ©BD CARTO IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer - Paca

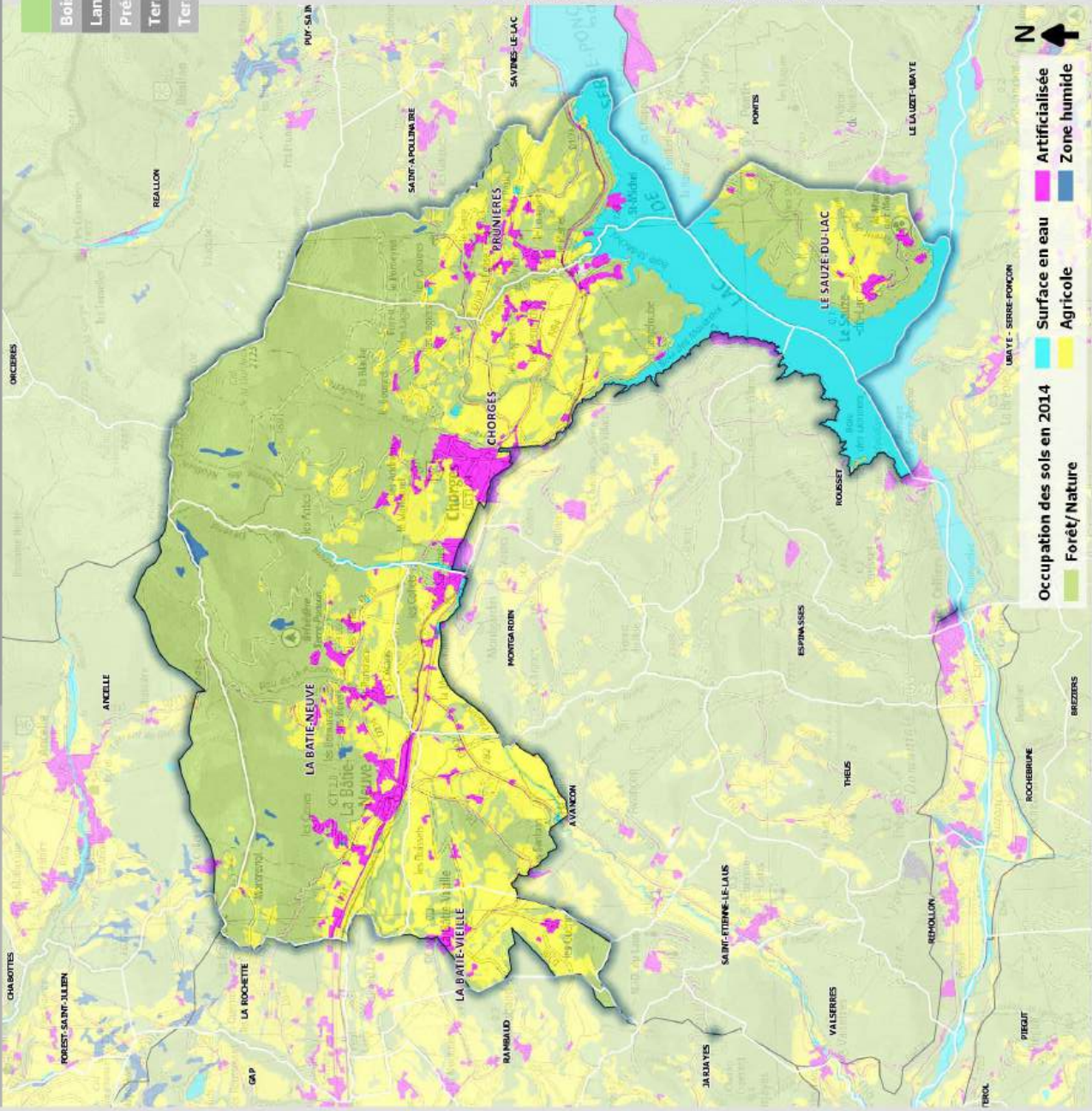
Edité le 02 04 2019



Approche sur les prix
du foncier Agricole en €/m²

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

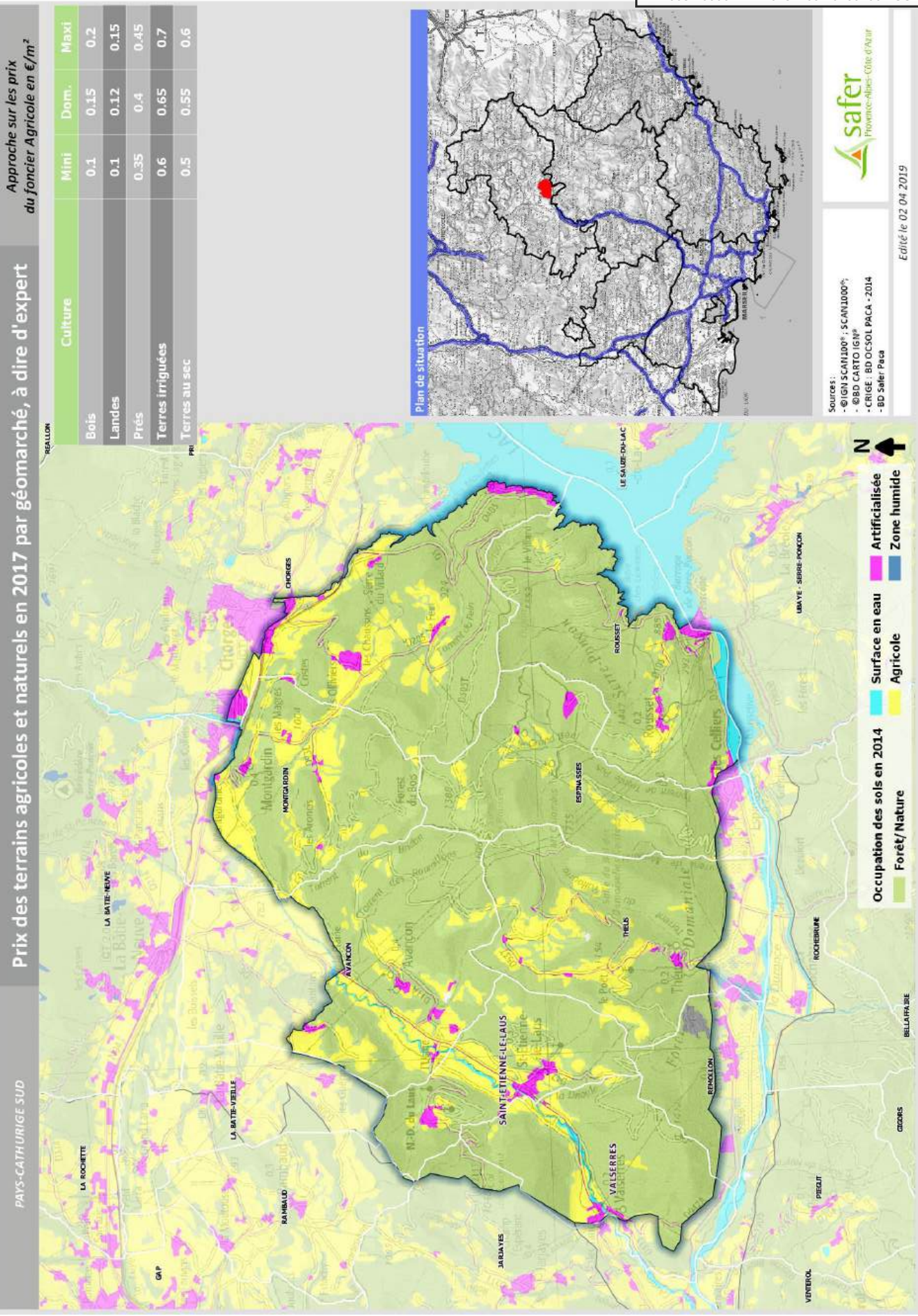
Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.1	0.15	0.2
Landes	0.1	0.12	0.15
Prés	0.35	0.4	0.45
Terres irriguées	0.8	0.85	0.9
Terres au sec	0.65	0.7	0.8



safer
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sources :
- IGN SCAN100° ; SCAN1000°
- BD CARTE IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer - Paca

Edité le 02 04 2019

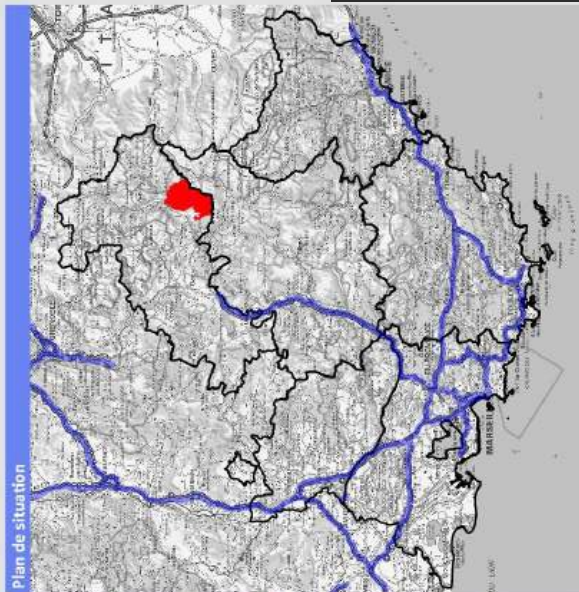
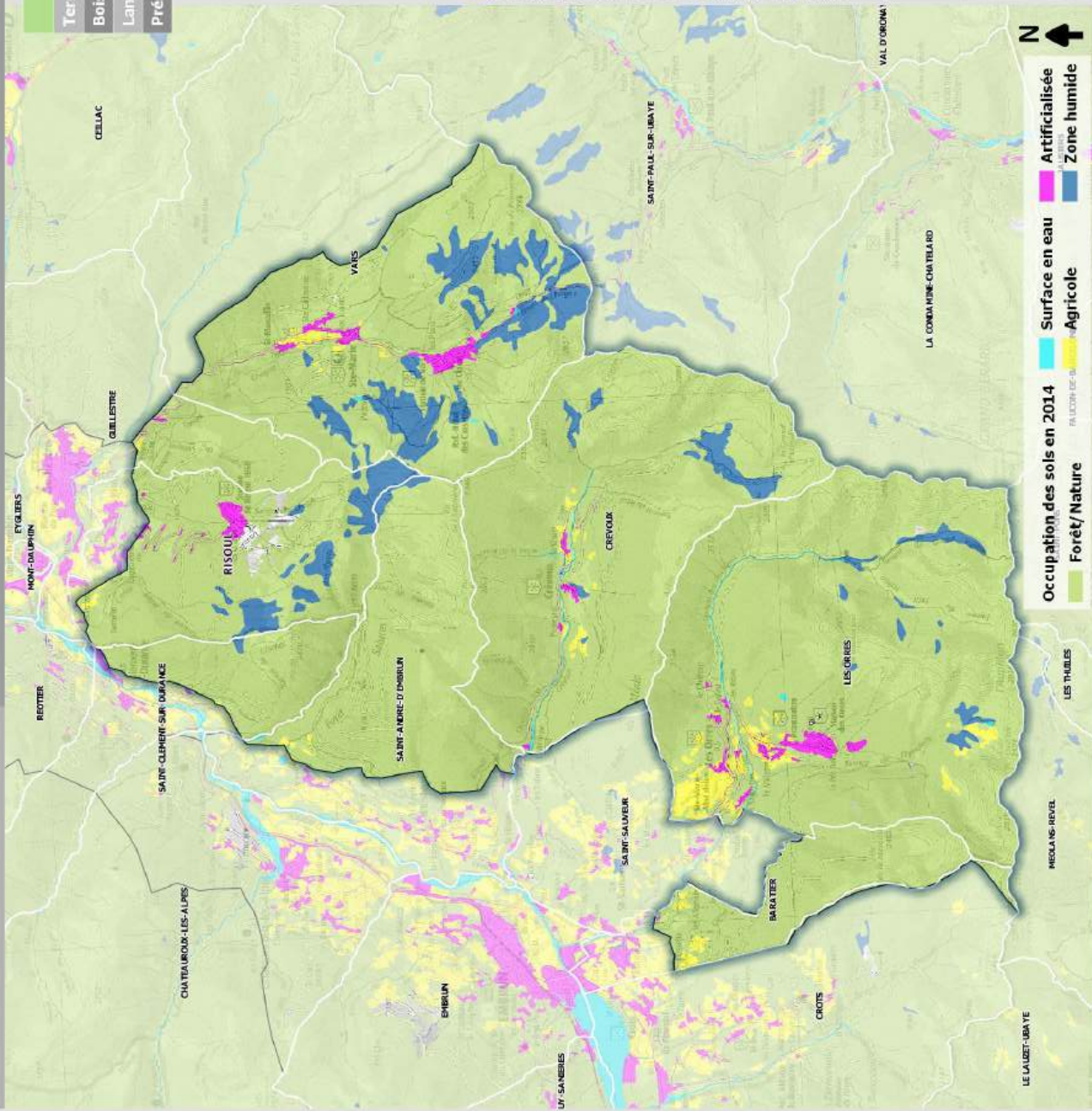


Approche sur les prix
du foncier Agricole en €/m²

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

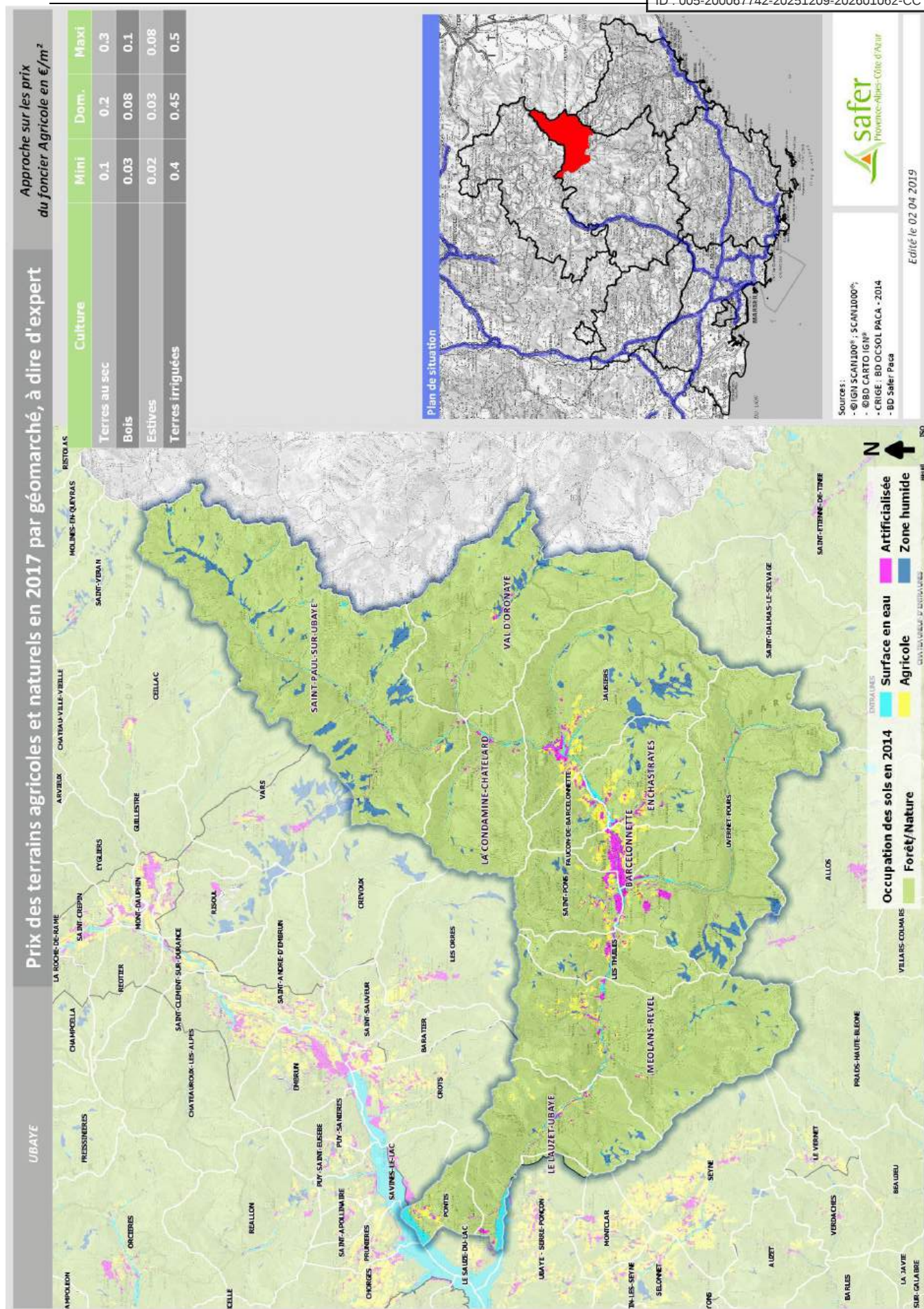
PARPAILLON

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Terres	0.4	0.7	1
Bois	0.1	0.2	0.3
Landes	0.05	0.1	0.15
Prés	0.4	0.7	1



Sources :
- IGN SCAN100° ; SCAN1000°
- BD CARTE IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer - Paca

Edité le 02 04 2019



Légende des données

La nature des cultures

PAYS S.U.D.

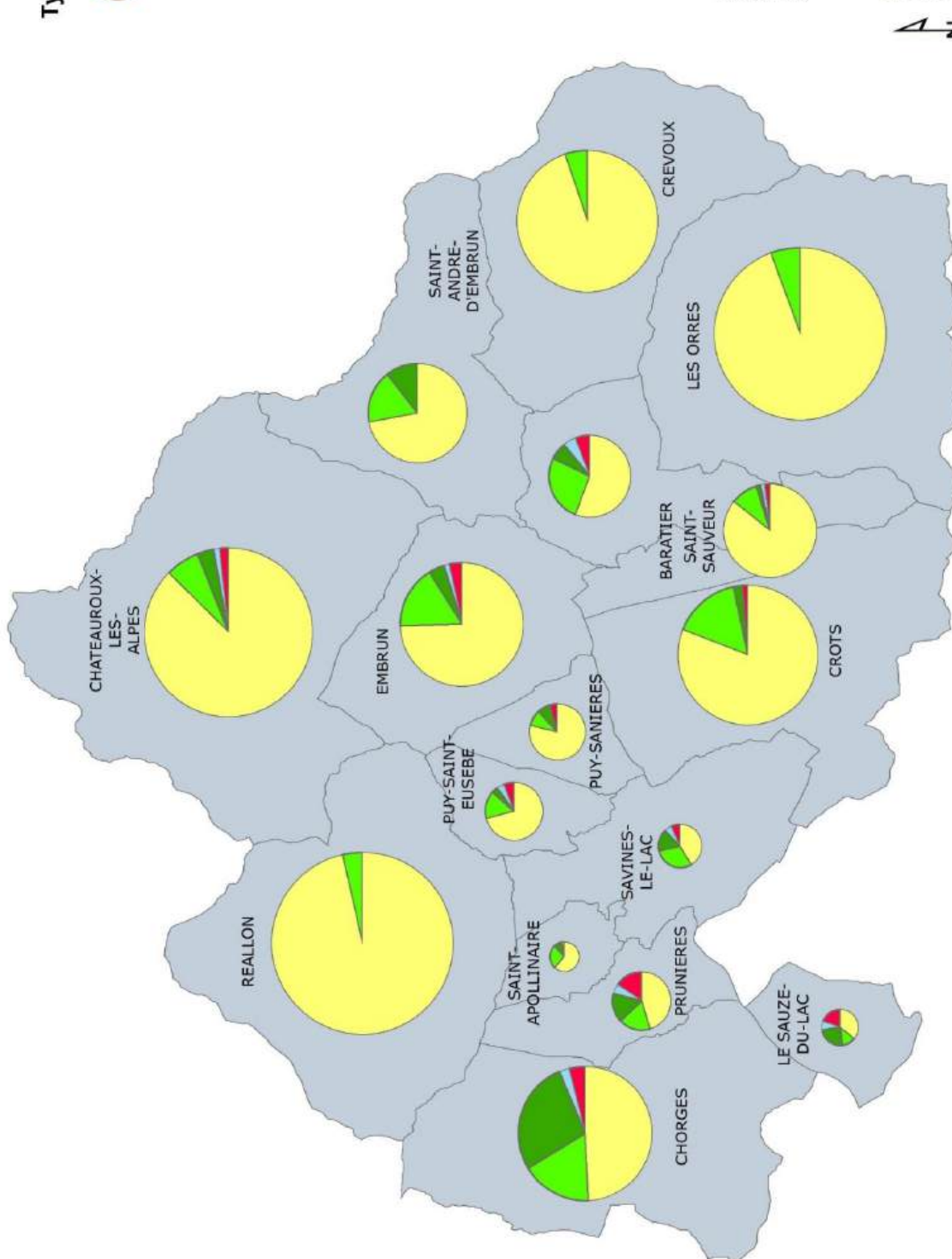
Types de cultures



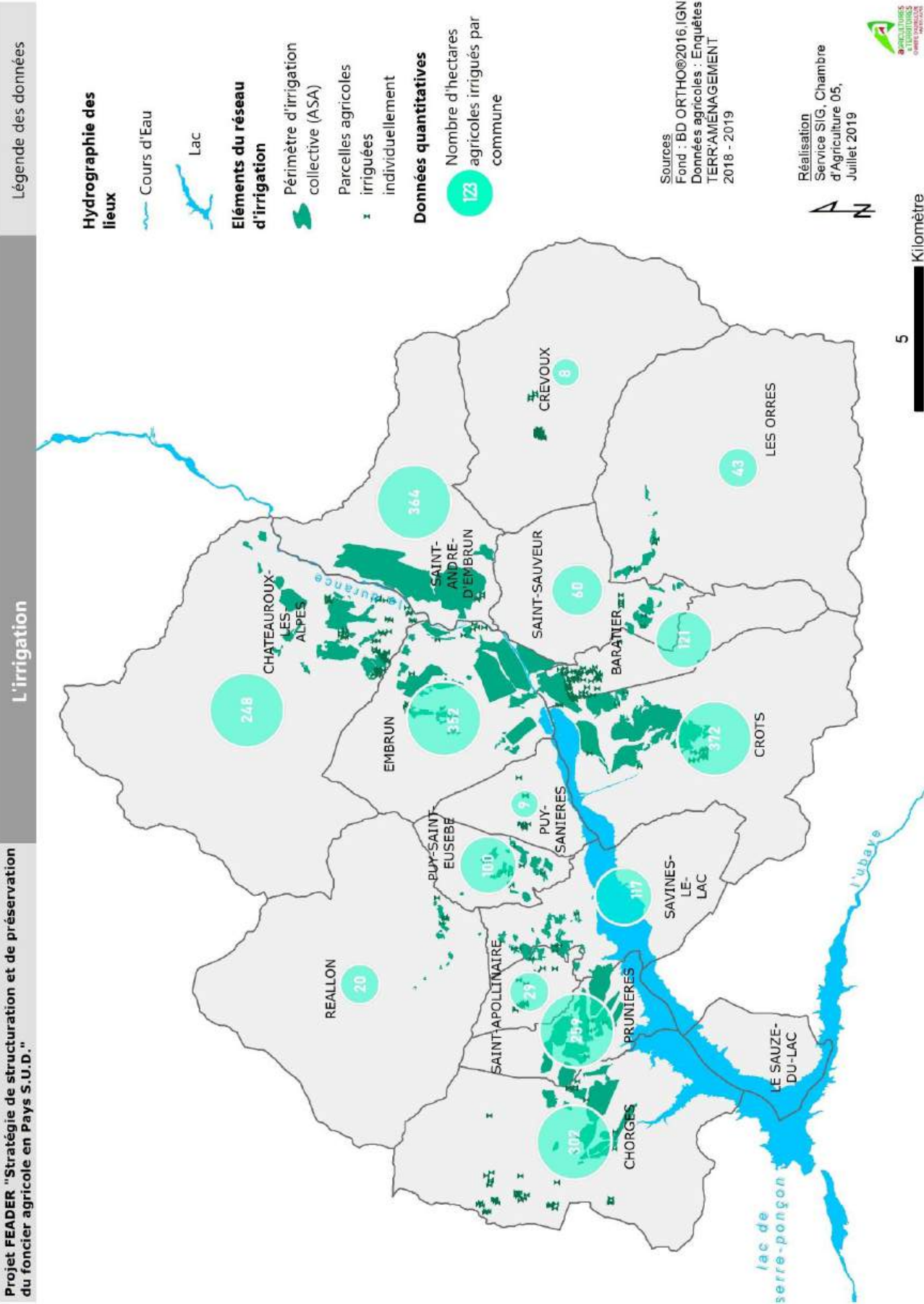
- Grandes cultures
- Horticulture
- Arboriculture - Viticulture
- Maraichage
- Mai's - fourrage
- Prairies artificielles
- Prairies temporaires
- Surfaces en herbe productives (prairies de fauche)
- Surfaces en herbe peu productives (landes et parcours)

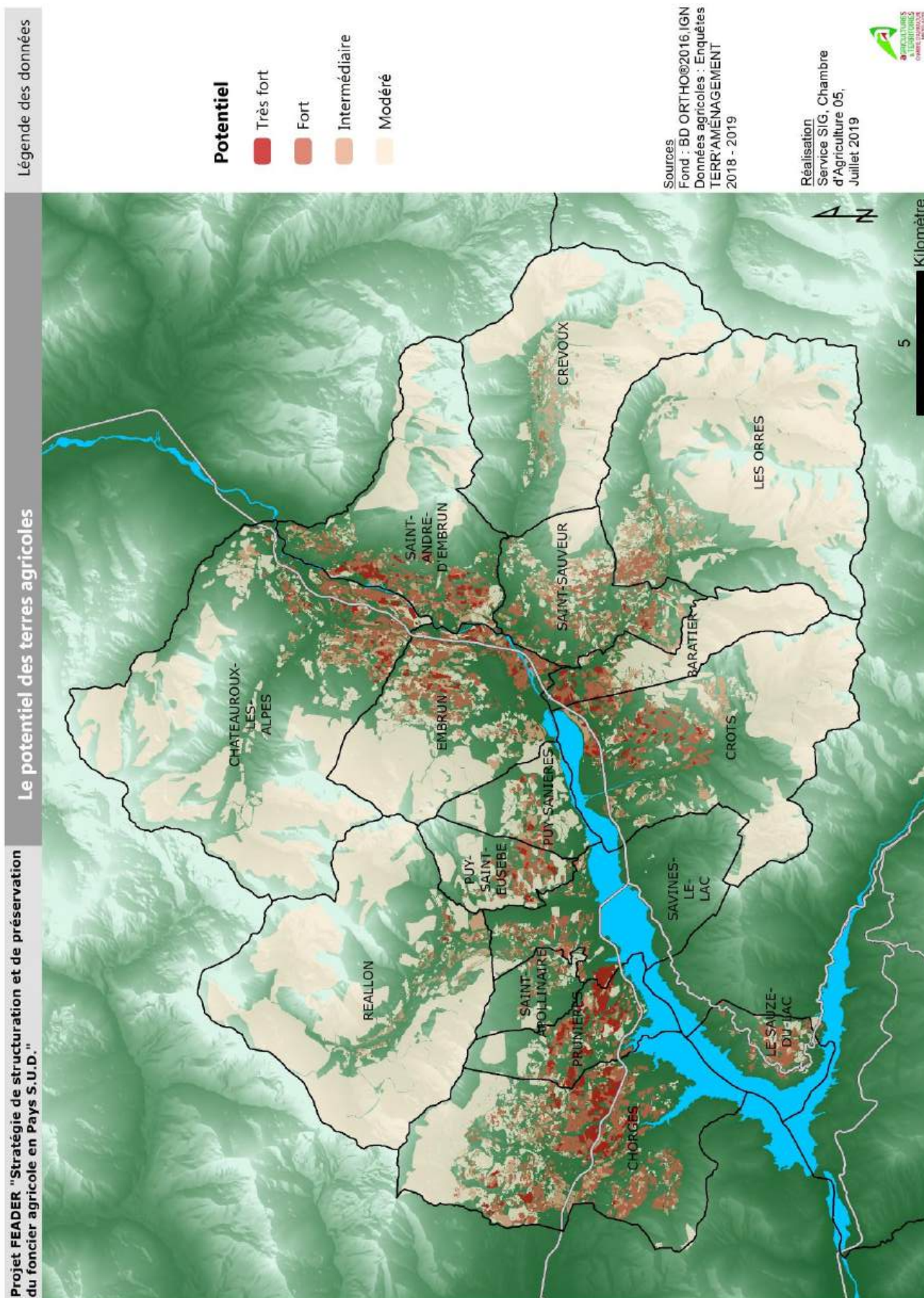
Sources
Fond : BD ORTHO@2016, IGN
Données agricoles : Enquêtes TERR'AMENAGEMENT 2018 - 2019

Réalisation
Service S/G, Chambre d'Agriculture 05, Juillet 2019



5 Kilomètre





Potentiel

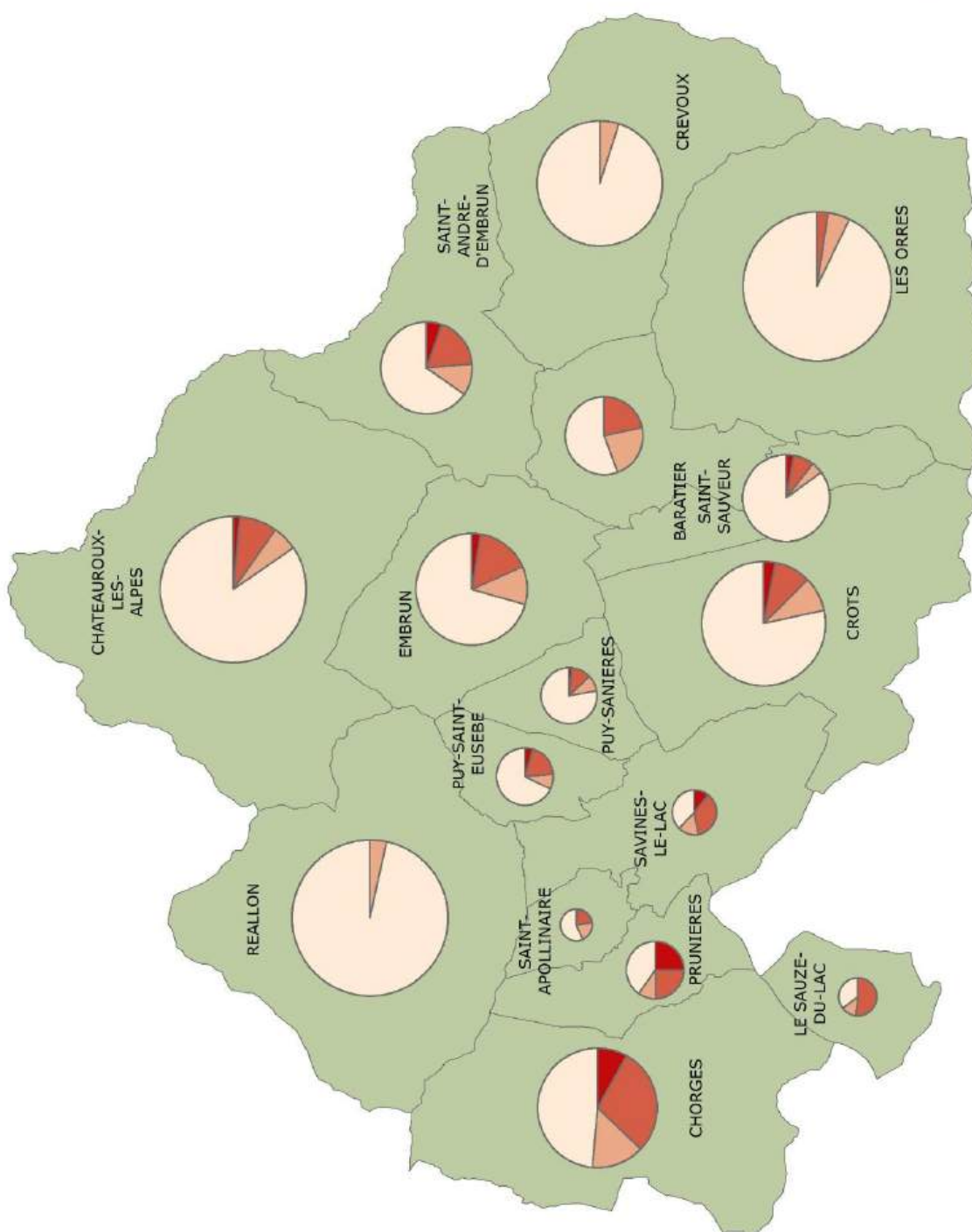


Modéré

Intermédiaire

Fort

Très fort



5

Kilomètre

Sources
Fond : BD ORTHO@2016, IGN
Données agricoles : Enquêtes
TERR'AMENAGEMENT
2018 - 2019

Réalisation
Service SIG, Chambre
d'Agriculture 05,
Juillet 2019



Envoyé en préfecture le 06/01/2026

Reçu en préfecture le 06/01/2026

Publié le

ID : 005-200067742-20251209-202601062-CC

