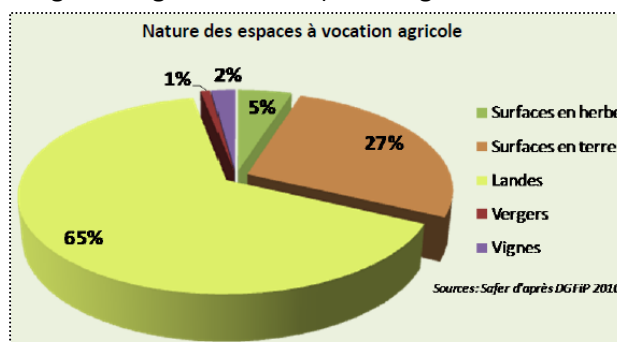


Quelques éléments sur le foncier Diois

Dans le cadre d'une convention avec la Région Rhône-Alpes, la SAFER a fourni des informations sur le foncier sur le territoire du Diois. Ces données sont issues du cadastre d'une part et des notifications qu'elle reçoit des notaires d'autre part. Elles ont été comparées à d'autres sources d'informations (recensement agricole, enquête pastorale).

1- Données cadastrales

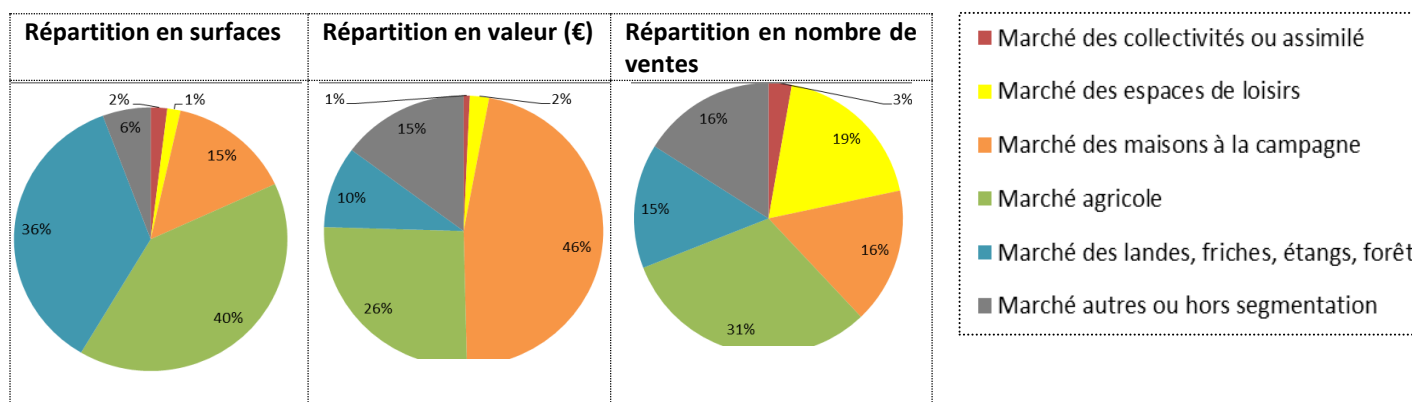
- **Cadastre** : Le Diois s'étend sur 121 900 ha : 79 000ha (soit 65% du Diois) sont occupés par des espaces naturels et forestiers, 41 000ha (soit 34%) par des surfaces à vocation agricole et 1% par des espaces artificialisés.
- **Comptes de propriété** : Le cadastre recense 53 235 parcelles pour 8 363 propriétaires. Le morcellement est relativement limité en comparaison d'autres territoires.
- **Propriété publique** : 54 024 ha (soit 46% des surfaces) appartiennent à des personnes publiques (Etat et communes principalement), dont 20% sont à vocation agricole. Cela est particulièrement important dans le Haut Diois où 60% des surfaces sont publiques, contre 24% dans le bassin Roanne-Oule.
- **Changement de catégorie cadastrale** : peu d'espaces ont changé d'usage en 10 ans (62 ha agricoles déclassés, principalement au profit de l'artificialisation). *NB : les zones en déprise sont peu comptabilisées dans les déclarations cadastrales.*
- **Surface agricole totale** : estimée entre 23 187 ha (déclarées dans le recensement agricole de 2010) et 39 958 ha (selon le cadastre). L'enquête pastorale de 2012 recense 31 000 ha de surfaces pastorales (comprenant parcours et estives). Cela démontre la difficulté à estimer les landes pâturées.



2- Transactions notifiées à la SAFER entre 2000 et 2010

Les notaires notifient à la SAFER, via des Déclarations d'Intention d'Aliéner, l'ensemble des transactions qui concernent des espaces agricoles ou naturels (assez peu sur des espaces forestiers), mais également les espaces U/AU (à vocation de construction) supérieurs à 1 000 m² avec un potentiel usage agricole. Ces transactions peuvent être segmentées en 5 catégories de marché :

	Nombre de transactions	Surfaces totales	Prix
Bâti	489	3 083 ha	71.3 M€
Non bâti	1 341	3 237 ha	18.2 M€
TOTAL	1 830 transactions	6 321 ha	89.5 M€



NB : Les marchés « autres ou hors segmentation » représentent 295 transactions, soit 257 ha échangés pour 13.2M€.

Le marché notifié, en bref :

- Environ 150 ventes/an dont 1/3 concernent du bâti
- ½ des surfaces échangées concernent du bâti, notamment sur le marché résidentiel (100 ha/an)
- Environ 500 ha échangés/an, dont 300ha achetés par des non agriculteurs

Marché des collectivités, acquisitions publiques principalement pour l'artificialisation

Les personnes publiques sont propriétaires de près de la moitié des surfaces du Diois (46%), dont près de 5 000ha à vocation agricole (principalement dans le Haut-Diois). Cependant, elles interviennent relativement peu sur le marché rural (moins de 10 acquisitions/an). La majeure partie des acquisitions concerne de l'artificialisation.

TOTAL des ventes	Conseil Général	Communauté de Communes	Communes	Etat ou Organisme d'état
51 transactions pour 123 ha et 641 000€ Seules 3 ventes concernent du bâti pour 220 000€	5 ventes pour 14 ha (Die, Ponet, Molières, Glandage)	11 ventes pour 11 ha (Die, Luc, Châtillon)	28 ventes pour 90ha par 15 communes. 3 concernent du bâti (Boulc, Barnave, Romeyer)	7 ventes pour 7.7ha (Aucelon, Menglon, Establet, Romeyer, Boulc, Marignac, St Roman)

Marché des espaces de loisirs

Les espaces de loisirs sont des petites surfaces vendues pour un usage autre qu'agricole, majoritairement à des non-agriculteurs. Elles représentent 19% des ventes mais peu de surfaces (99ha, pour des lots entre 100m² et 1ha), à des prix allant de 100€ à 138 000€.

TOTAL des ventes	346 transactions : principalement sur du non bâti (13 concernent du bâti)	99 ha échangés : dont 87ha par des non agriculteurs soit 2800m ² de surface moyenne	1.99 M€ achetés 185k€ concernent du bâti
Dont achats par des non-agriculteurs	302 transactions (dont 97 par des acheteurs hors Drôme)	87 ha, soit 2800m ² de surface moyenne	1.8M€

Marché résidentiel

Les ventes de « maisons à la campagne » représentent 16% des ventes mais près de la moitié des valeurs échangées, principalement achetées par des non-agriculteurs. Les prix sont compris entre 1 200€ et 762 000€.

TOTAL des ventes	297 transactions	924 ha	41.8M€
Achats par des non agriculteurs	273 transactions (dont 156 par des acheteurs hors Drôme)	892 ha, dont 690 ha par des acheteurs hors Drôme	25.8M€ par des acheteurs hors Drôme
Dont vendus par des non-agriculteurs	224 transactions	160 ha	31.6 M€
Dont vendus par la SAFER	7 transactions	70 ha	2.6 M€
Dont vendus par des agriculteurs	21 transactions	544 ha	3.6 M€

Marché des landes, friches, étangs et forestier notifié

TOTAL des ventes	272 transactions :	2 260 ha échangés :	8.7 M€ :
Dont achats par des agriculteurs	134 transactions (dont 11 concernant du bâti)	1 000 ha achetés (dont 300 ha sur bâti)	2.2M€ (dont 1.6M€ sur du bâti)
Dont achats par des non-agriculteurs	138 transactions (dont 29 concernant du bâti), principalement de la Drôme (seuls 12 hors Drôme)	1260 ha (500 ha sur du bâti, pour moitié hors Drôme)	6.5M€ (dont 5.7M€ sur du bâti)

Marché agricole

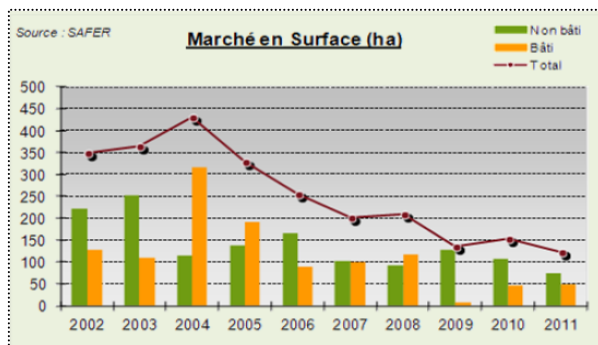
TOTAL des ventes	570 transactions	2 552 ha (de 140 m ² à 140 ha)	23 M€
<i>Dont ventes concernant du bâti</i>	<i>99 transactions</i>	<i>1 152 ha</i>	<i>16.7M€</i>
Dont Vignes	56	88 ha	2.1 M€
Dont Terres et Prés	260	541 ha	5.1 M€
Dont Cultures spéciales et divers	254 (dont 69 concernant du bâti)	1 922 ha	15.9M€

Prix des terres (données SAFER 2011) : moyennes inférieures aux moyennes départementales

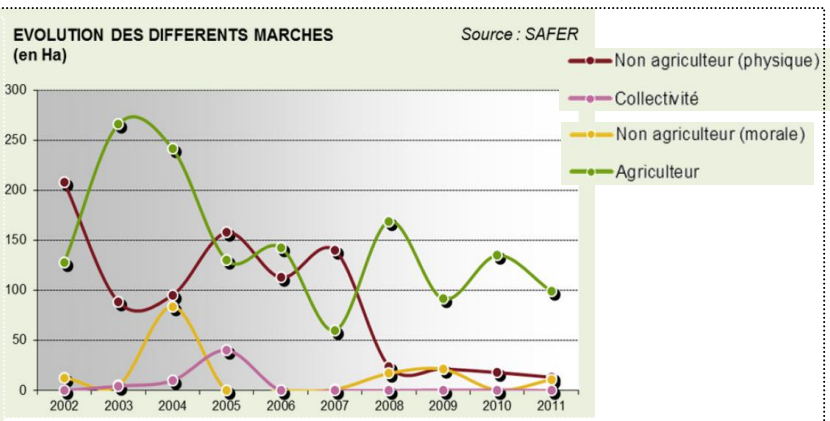
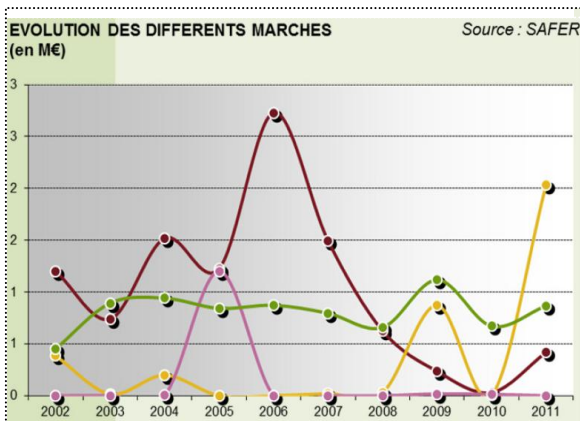
- Terres labourables : entre 2000€ et 5300 €/ha.
- Prairies naturelles : entre 800 et 2300€/ha pour une moyenne à 1300€/ha

Le marché agricole Diois, en bref :

- Environ 60 ventes/an, dont moins de 10 concernent du bâti
- Foncier agricole détenu pour ¾ par des privés
- Maintien de la place des agriculteurs dans les achats agricoles (environ 50 ventes/an), et retrait des non-agriculteurs du marché agricole
- Diminution des échanges, notamment par des non-agriculteurs sur ce marché (100 ha achetés par des non-agriculteurs en 2010, contre 350 ha en 2000)
- Les agriculteurs semblent acheter des lots de plus petite surface : diminution de la valeur du lot moyen (qui rejoint alors la valeur du lot résidentiel moyen, acheté par des non agriculteurs...)
- Selon le recensement agricole de 2010, 39% des surfaces agricoles déclarées sont en faire-valoir direct.



	Bâti	Non Bâti
Acquéreurs Agriculteurs 431 transactions 1 463 ha, pour 8.1 M€	52 transactions 482 ha 4 M€	379 transactions 980 ha 4 M€
Acquéreurs Non agriculteurs : 121 transactions (dont 53 par des acquéreurs hors Drôme) - 948 ha (dont 641 ha par des acquéreurs hors Drôme) - 12.9 M€ (dont 10.6 M€ par des acquéreurs hors Drôme)	31 transactions, 512 ha, 8.8 M€ : - 15 ventes prévoient un bail sur une partie de la surface au moins, soit moins de 26 ha loués - 22 transactions (450 ha / 7.4M€) à des acheteurs hors Drôme - 3 transactions (34 ha) vendues par des agriculteurs et 2 transactions (120ha) par la SAFER	80 transactions, 388 ha, 2.2 M€ : - dont 65 ha sont loués à vocation agricole (26 ventes) - dont 13ha sont vendus par des agriculteurs (7 transactions) et 104 ha par la SAFER (8 transactions)
Acquéreurs Publics 6 transactions, 55 ha, pour 1.2 M€ : 6 ha à St Dizier, 8 ha à Bellegarde, 49 ha à Die (zone d'activités et Martouret)		



Question du bâti

Quelques chiffres :

Surface moyenne
d'un lot bâti : 10
ha
(de 35m² à 375ha)

Valeur moyenne d'un
lot bâti : 145 000€
(de 1€ à 1.6M€)

Question du Bâti :

- ⇒ Qu'est-ce que le bâti agricole (parcelle avec maison d'habitation et/ou bâtiment d'exploitation) ?
 - ⇒ Faut-il séparer les terrains nus et du bâti ? (conservation d'un logement agricole, risque d'agrandissement...).
- NB : la SAFER ne peut diviser le lot quand le bien est acquis par préemption.*
- ⇒ Peut-on réviser le prix sur le bâti ? La révision de prix se base sur les prix pratiqués. Selon la SAFER, une solution consiste à inciter les vendeurs à mettre en place un bail rural (mobilisation des élus locaux) et/ou un cahier des charges

Questions sur la concurrence entre agriculteurs et non-agriculteurs sur le bâti

- ⇒ Pourquoi ces surfaces partent-elles à des non-agriculteurs : peu d'enjeux, prix, méconnaissance des outils par les élus et agriculteurs... ?
- ⇒ A quels usages sont destinées les surfaces achetées par des non-agriculteurs ?

Zoom sur les rétrocessions SAFER

La SAFER est un opérateur foncier ayant comme mission l'amélioration des structures foncières. Elle utilise son droit de préemption dans 20% des transactions qu'elle réalise. Les autres se font à l'amiable. Dans les deux cas, la SAFER publie un appel à candidatures et rétrocède au candidat retenu par son Conseil d'Administration Rhône-Alpes.

TOTAL en 10 ans	Non Bâti	Bâti
La SAFER a réalisé 85 rétrocessions, soit 1 494 ha pour 8.4M€. Parmi ces ventes, 1 033ha sont achetées par des non-agriculteurs pour 6M€	56 transactions, soit 390 ha échangés pour 1.9 M€, principalement achetées par des agriculteurs (285 ha, 47 transactions)	29 transactions, soit 1 103 ha pour 6.5M€ : <ul style="list-style-type: none">- 13 achats par des agriculteurs pour 1.4M€ et 170ha- 13 achats par des non agriculteurs pour 4.7M€ et 927ha, dont :<ul style="list-style-type: none">▪ 120 ha de cultures spéciales et diverses (2 ventes sur St Dizier et La Motte en 2004)▪ 100 ha sur les marchés « autres » pour 1.8M€▪ 7 ventes pour 704 ha pour du résidentiel pour 2.6M€

Lors de ses rétrocessions, que les biens aient été acquis à l'amiable ou à plus forte raison par voie de préemption, la SAFER inscrit un cahier des charges dans l'acte notarié pour garantir l'usage réel des biens après la vente : exploitation personnelle, bail à ferme, bail environnemental ...

Pour en savoir plus

SAFER Rhône-Alpes : <http://www.safer-rhone-alpes.com>

Contacts conseillers SAFER sur le Diois :

- Martin VENET : 06 86 37 71 30
- Philippe VIDIANI : 06 77 94 38 38 (bassin de la Motte Chalancon)

Communauté des Communes du Diois : <http://www.paysdiois.fr>, rubrique Documentation en ligne

Contact animatrice agricole : Emilie BELMONT : 04 75 21 47 91 – emilie.belmont@paysdiois.fr