

Etude foncière au sein du PNR des Préalpes d'Azur :

une approche par les propriétaires fonciers

**Restitution des travaux de
Yoann DURRIEU
*Etudiant-stagiaire au CdD
Juillet-Décembre 2013***

Plan de la restitution

I- Contexte de l'étude

II- Les enjeux fonciers

III- Résultats de l'enquête

IV- Synthèse et résultats

Plan de la restitution

I- Contexte de l'étude

II- Les enjeux fonciers

III- Résultats de l'enquête

IV- Synthèse et résultats

Antécédents de l'enquête

- Problème du foncier apparu lors de l'étude sur **les diagnostics agraires participatifs:**

Préservation du foncier + accessibilité = enjeux majeurs

Objectifs = mobiliser et valoriser le foncier, endiguer la fermeture du paysage et déprise du territoire

- **Difficulté d'accéder à la terre:** prix élevés + propriétaires réticents à louer
-
- Mise en place d'un « **bruit de fond** » sur la problématique de rétention foncière

Définition du foncier:

Mémento de l'agronome:

"le **foncier** représente l'ensemble des **règles d'accès, d'exploitation** et de **contrôle** s'exerçant sur les terres et les ressources renouvelables. Il est basé sur une **relation** entre les Hommes, à propos de la **terre** et des **ressources** qu'elle porte. Le foncier est fondamentalement un **rapport social**, qui a des dimensions **économiques, politiques, juridiques, techniques** et **institutionnelles** ».

Choix du périmètre de l'étude basé sur les travaux des deux stagiaires de l'Agro ParisTech.

Périmètre de la zone d'étude.

4 communes:

- Briançonnet
- Gars
- Les Mujouls
- Collongues



Enquête et méthodologie

- 40 entretiens
- Type semi-directifs
- Individuels
- Prise de RDV par téléphone, difficile
 - > faire sentir l'intérêt pour les propriétaires par les actions des CdD & PNR
 - > faire marcher le réseau (CCMA + propriétaires)

Pré typologie des propriétaires:

→ Permet d'avoir un échantillon représentatif de propriétaires

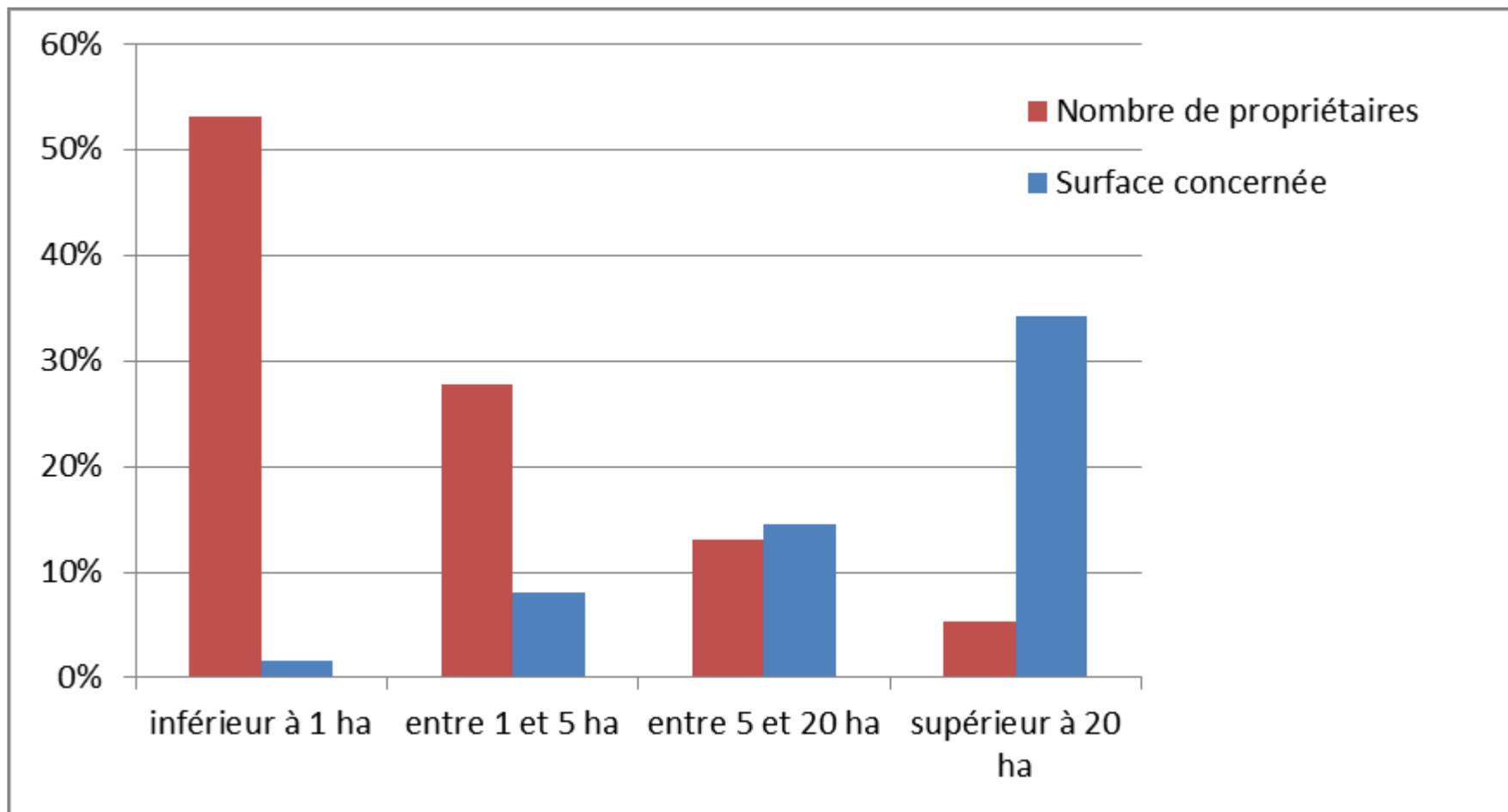
→ 2 critères retenus de prime abord:

- La taille

- La nature de l'occupation du sol

Choix de rencontrer 40 propriétaires.

Critère n°1: la taille de l'exploitation



Rencontre avec 10 propriétaires de chaque classe

Critère n°2: occupation des sols

➤ Les milieux ouverts

prés : près de fauche et prairies permanentes facilement identifiables

ravins : zones dégradées par le ravinement présentant une végétation ponctuelle

✓ Les milieux intermédiaires :

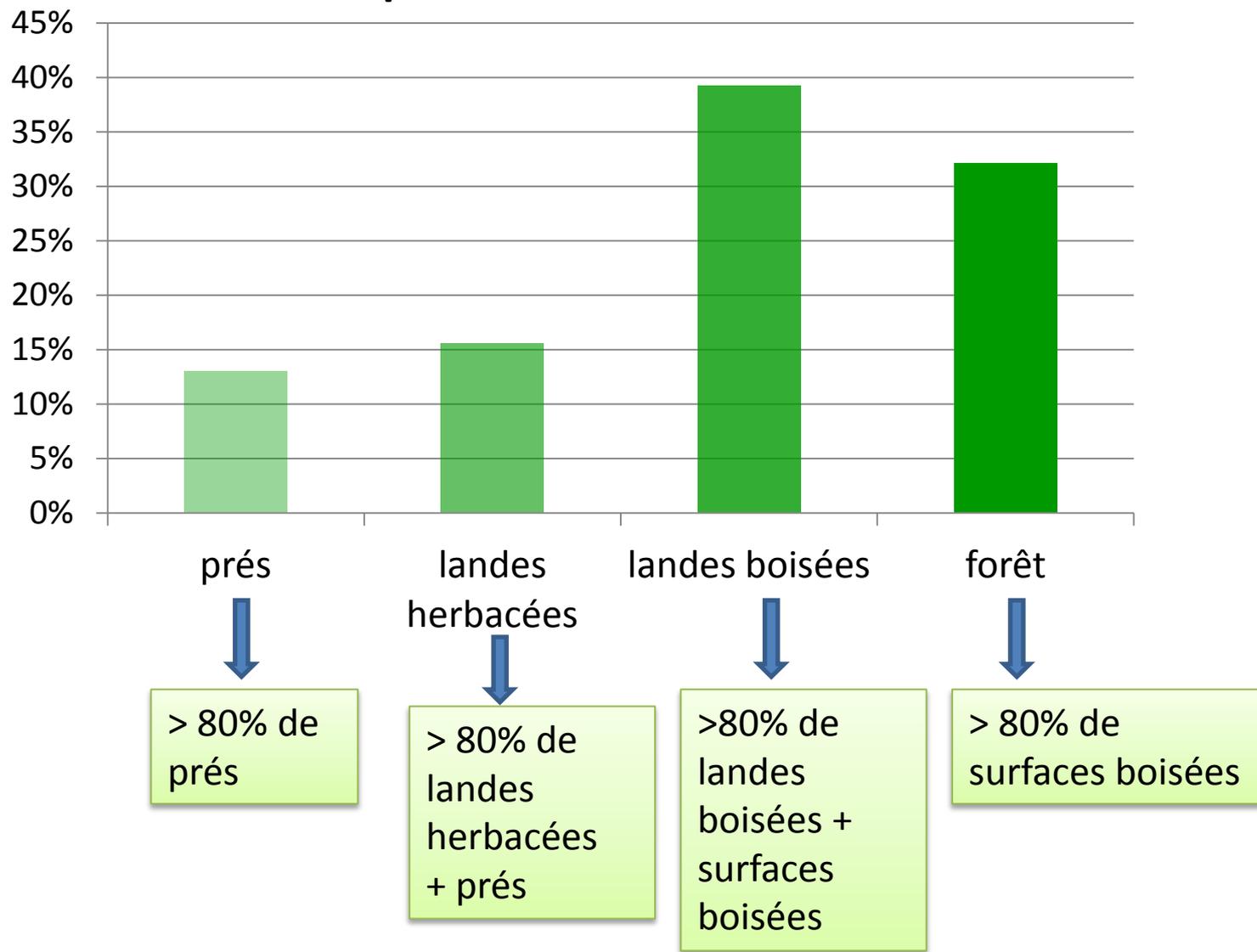
landes herbacées : zones de pâturage ou friches avec des buissons.

landes boisées : zones ouvertes présentant une couverture en végétation arbustive conséquente.

✓ Les milieux fermés :

forêts : zones fermées arborées.

Répartition des propriétés par type d'occupation dominante



Les outils lors des entretiens

- un cahier de prise de notes
- un guide d'entretien
- un livre de photographies aériennes, 1948-2009, support interactif et facilitant le déroulé de l'entretien



Tableau recensant les interrogés

	prés	landes herbacées	landes boisées	forêt
inférieur à 1 ha	A4 : 3/3	A3 : 3/2	A2 : 2/3	A1 : 2/2
entre 1 et 5 ha	B4 : 1/0	B3 : 2/2	B2 : 5/4	B1 : 3/4
entre 5 et 20 ha	C4 : 1/0	C3 : 1/1	C2 : 3/5	C1 : 3/4
supérieur à 20 ha	-	D3 : 0/1	D2 : 8/7	D1 : 3/2

Plan de la restitution

I- Contexte de l'étude

II- **Les enjeux fonciers**

III- Résultats de l'enquête

IV- Synthèse et résultats

Les différents usages actuels du foncier

Potentiel de clientèle
très important sur la
frange littorale, ↗ de la
demande en produits
locaux et bio.
Exemple: 100% de vente
directe en maraichage



Développement de l'élevage
ovin et caprin notamment en
transformation fromagère
+ **PPAM**

Forte **déprise agricole** :

- ↘ du nombre d'exploitations agricoles
- fermeture des milieux (friches)

Difficulté à accéder aux
terrains :

- ↗ des prix du foncier
- **rétenion foncière** par les
propriétaires

Des espaces propices à une
grande diversité d'activités
de **pleine nature**



Un tourisme de
qualité
respectueux du
patrimoine culturel
de ce territoire
rural,
+/- basé sur
l'itinérance

Des appréhensions sur la
maitrise des flux
touristiques

Le PNR est recouvert à

60 % par la forêt :

- 70 % de résineux (majoritairement Pin Sylvestre)
- 30 % de feuillus

Des **difficultés** pour valoriser la ressource bois :

- peu de filières existantes
- une ressource difficilement accessible



Une opportunité de développement pour la filière **bois énergie** :
plaquette forestière

Parcellaire forestier très morcelé et détenue à 70 % par des **propriétaires privés**. Peu d'entretien effectué. Peu d'intérêt de la part des propriétaires.

Une ↘ **du nombre** de chasseurs : 2 x moins de permis délivrés en 40 ans



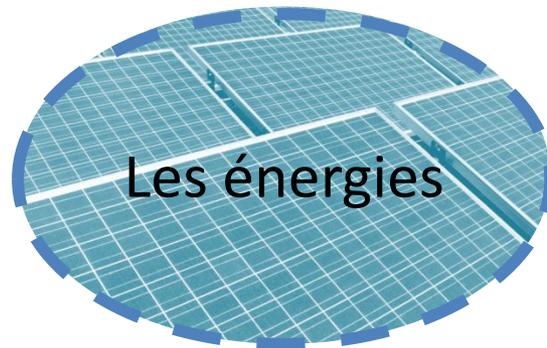
La gestion **cynégétique** des espaces comme objectif

Une des sources de la **rétenion foncière**

Se pratique au sein de **sociétés communales de chasse** : obligation pour les chasseurs d'adhérer à la SCC

Accessibilité aux terrains :
- coût de location des espaces domaniaux
- gratuité accordée par les propriétaires

Un territoire fortement
dépendant des apports
extérieurs



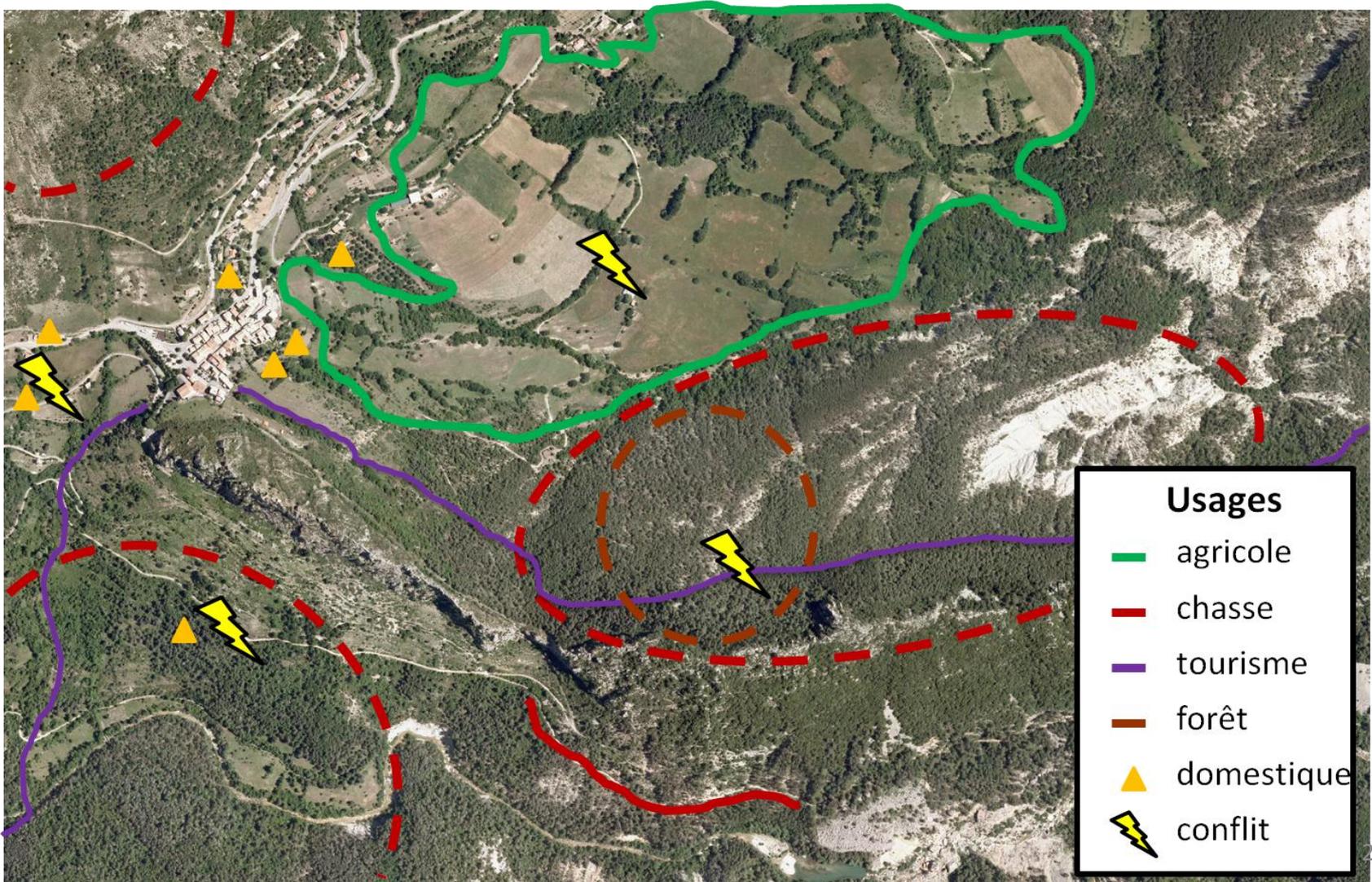
De multiples pistes explorées
pour une production locale :

- **solaire**
- **éolien**
- **hydroélectricité**

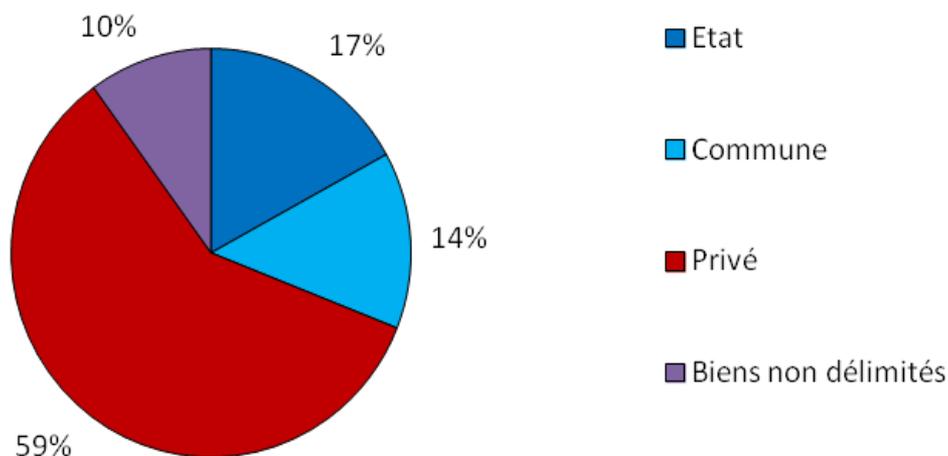
Des **projets encadrés** par les
pouvoirs publics : impacts sur
les paysages, concurrence avec
les autres usages

Actuellement, réflexion
sur la **transition
énergétique** au sein du
PNR.

Multifonctionnalité des espaces



Etat des lieux de la structure du territoire:



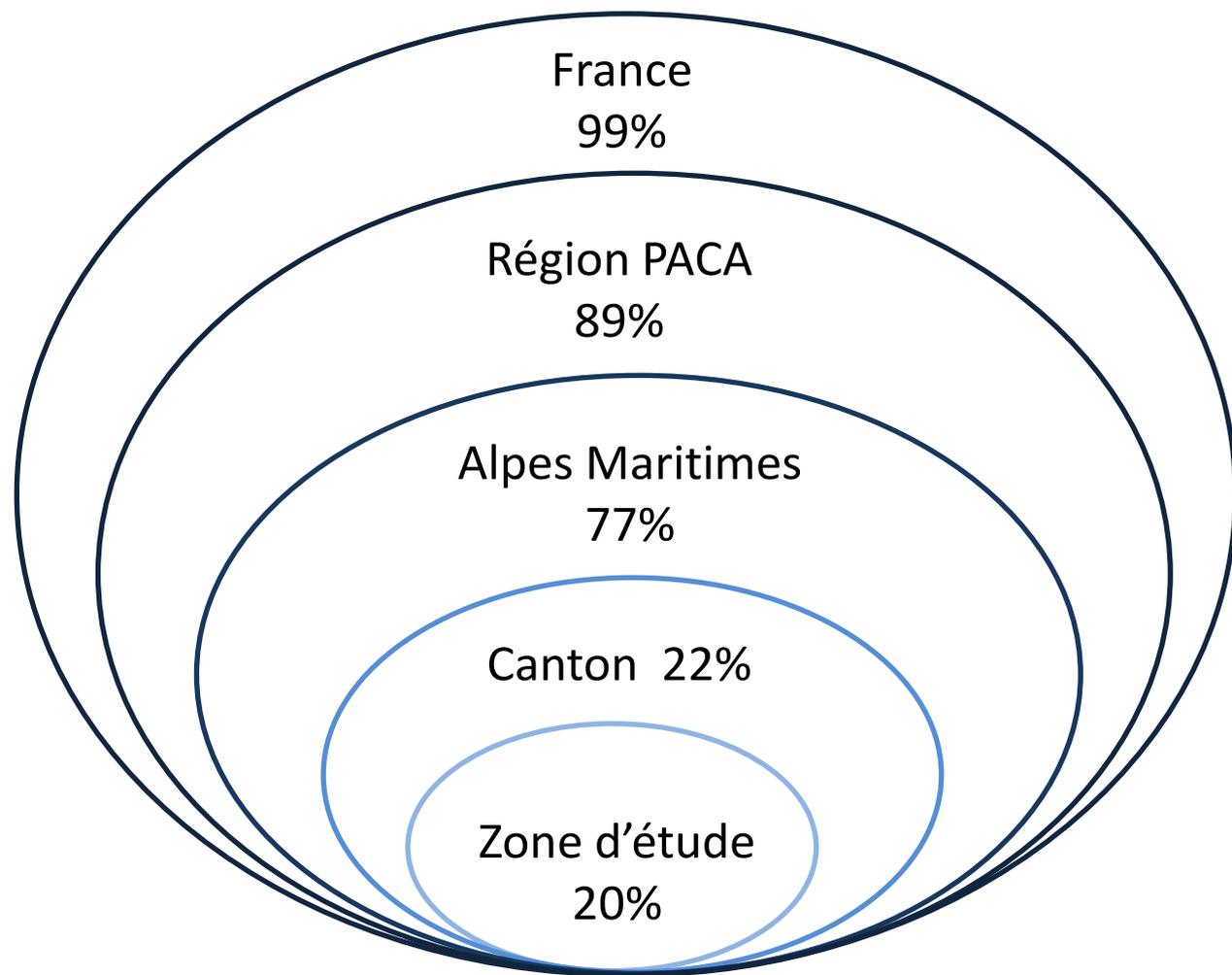
-> Foncier majoritairement **privé**

-> Plus de **25 %** des surfaces en **indivision** ou en **Bien Non Délimité**

		Briançonnet	Gars	Les Mujouls	Collongues	Totale
Surface cadastrée totale		2369	1522	1403	1047	6341
Propriété publique	communal	5%	14%	20%	13%	12%
	domanial	20%	4%	40%	0%	17%
Propriété privée	individu	58%	69%	32%	65%	56%
	société et association	4%	0%	7%	11%	5%
	en indivision	20%	21%	5%	24%	18%
	en copropriété	0%	0%	0%	0%	0%
Biens Non Délimités (BND)		13%	12%	1%	11%	10%

Des Propriétaires absents

Les propriétaires
non résidents et
absentéistes
détennent près de
40 % des surfaces
du territoire



Plan de la restitution

I- Contexte de l'étude

II- Les enjeux fonciers

III- Résultats de l'enquête

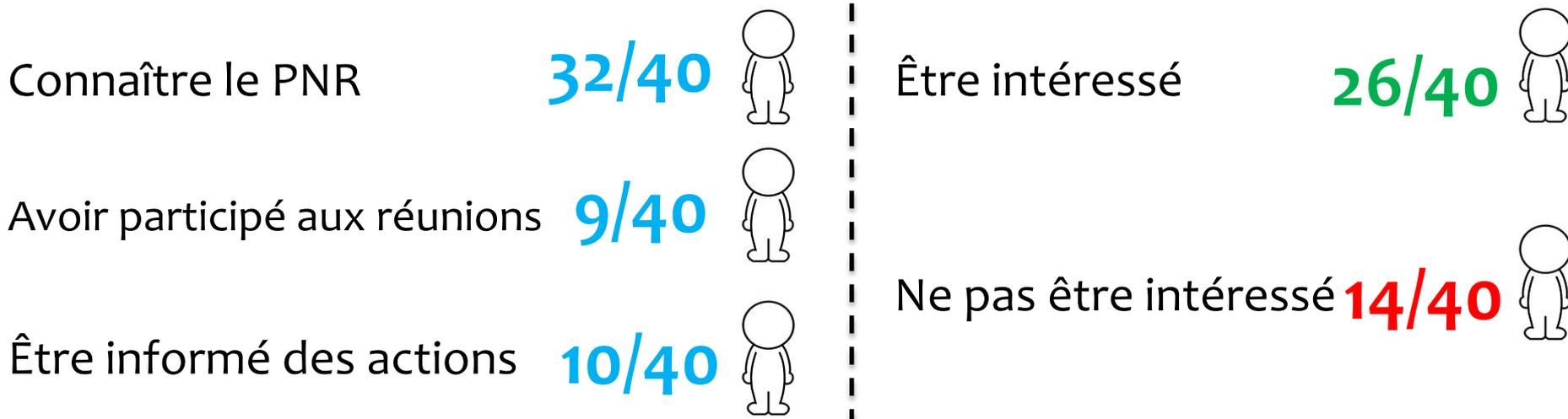
IV- Synthèse et résultats

Les 4 thématiques de l'enquête

- Le niveau de connaissance du PNR
- La propriété : entre usages et projets
- La vision des différents usages du foncier
- La vision de l'avenir du territoire

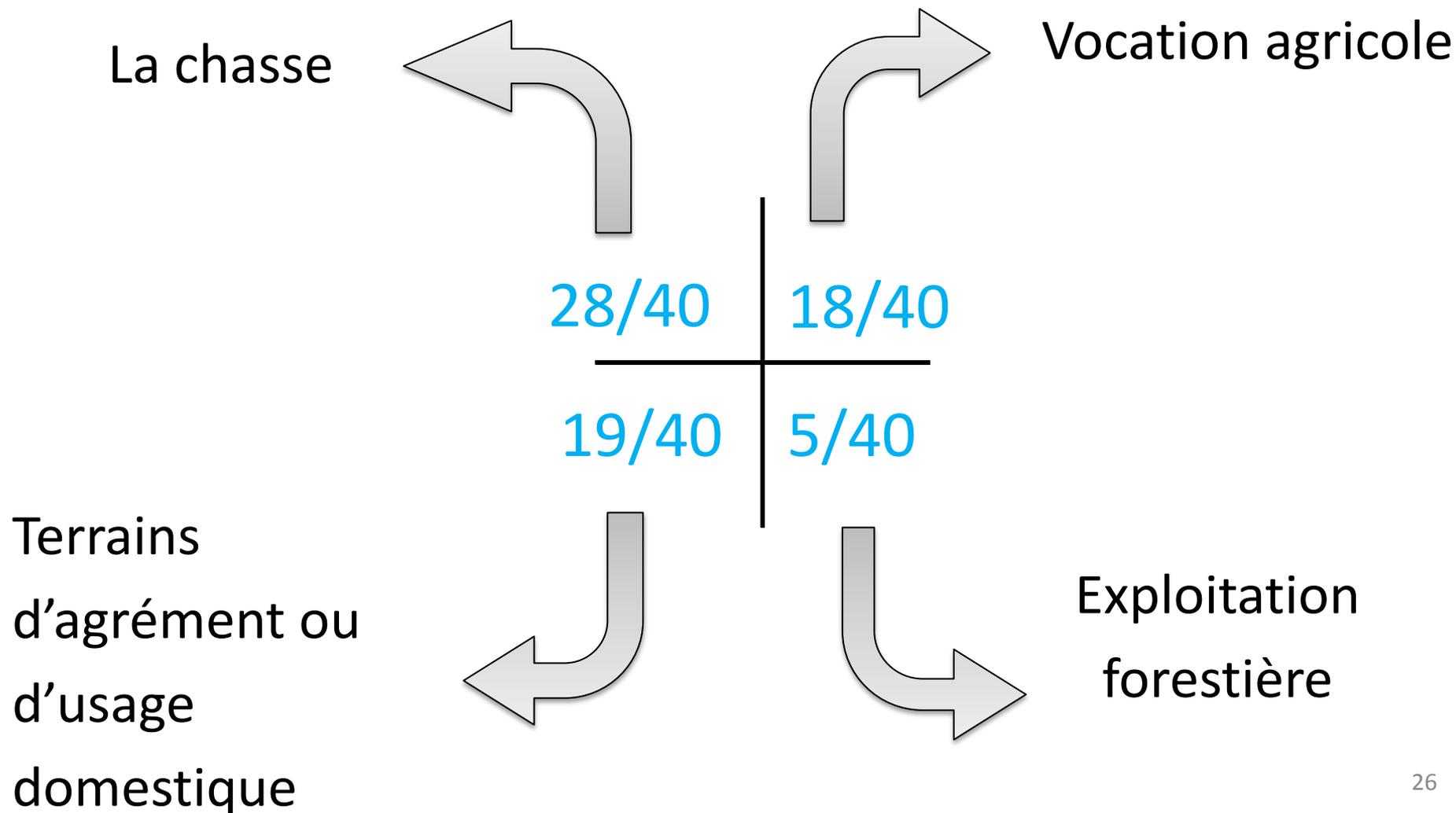
Niveau de connaissance du PNR

Nombre de propriétaires estimant:



Un manque de connaissance des objectifs du PNR

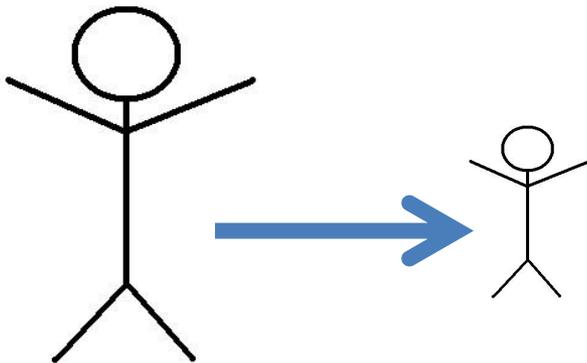
Les usages actuels



La transmission envisagée

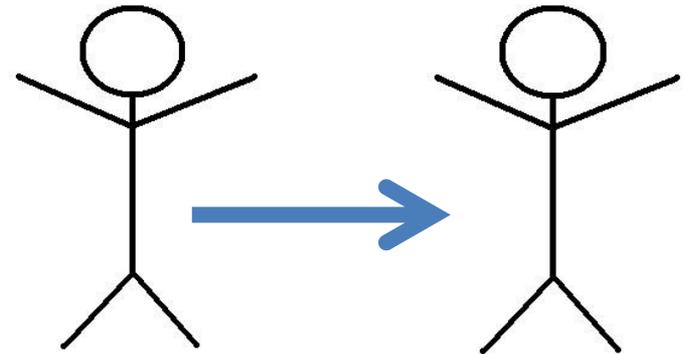
Héritage

38/40



Transmission à un
porteur de projet

2/40



Les projets futurs

**Aucuns projets
futurs**

24/40

**Améliorer et
transmettre**

12/40

Construire

4/40

L'agriculture et l'élevage

Non rentable, difficile
ou inadapté au territoire

25/40

Une opportunité de
développement pour
une agriculture de
qualité

15/40





Le tourisme

19/40

Manque de structures d'accueil et de compétences

Un potentiel pour un tourisme vert

19/40

10/40

La menace d'un développement touristique non contrôlé

Un faible potentiel touristique

10/40

La forêt

Des forêts non
entretenués, sans
gestion sylvicole

28/40



Du bois de faible
qualité

18/40



Non rentable à
exploiter

9/40



Une ressource à
valoriser
localement

11/40



La chasse

Besoin de réguler le
grand gibier

18/40



Une utilité sociale

10/40



Réticent devant
certaines pratiques

12/40

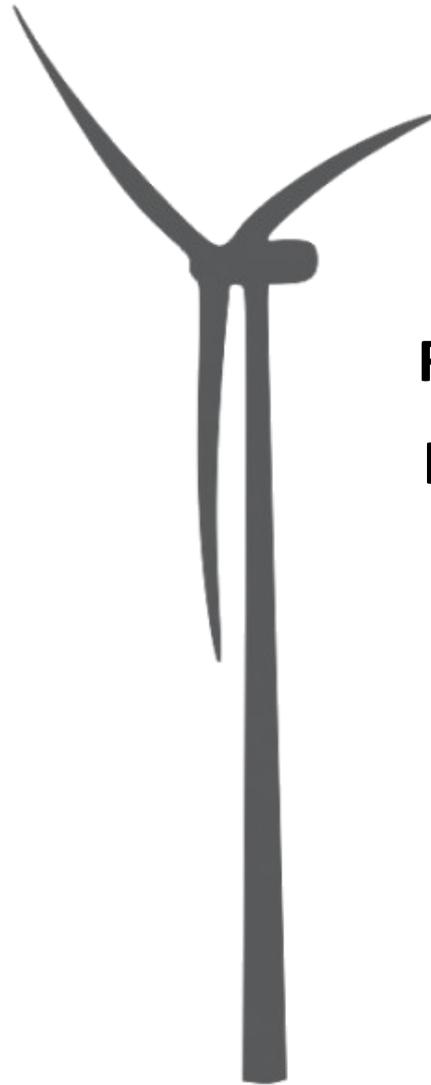


Les énergies

Partagé sur le
photovoltaïque et
l'éolien



20/40



Ressource en bois
pour le chauffage



16/40

Sans opinion : 12/40

Valorisation du capital naturel (ou écologique)

**Valeur de la
Biodiversité**

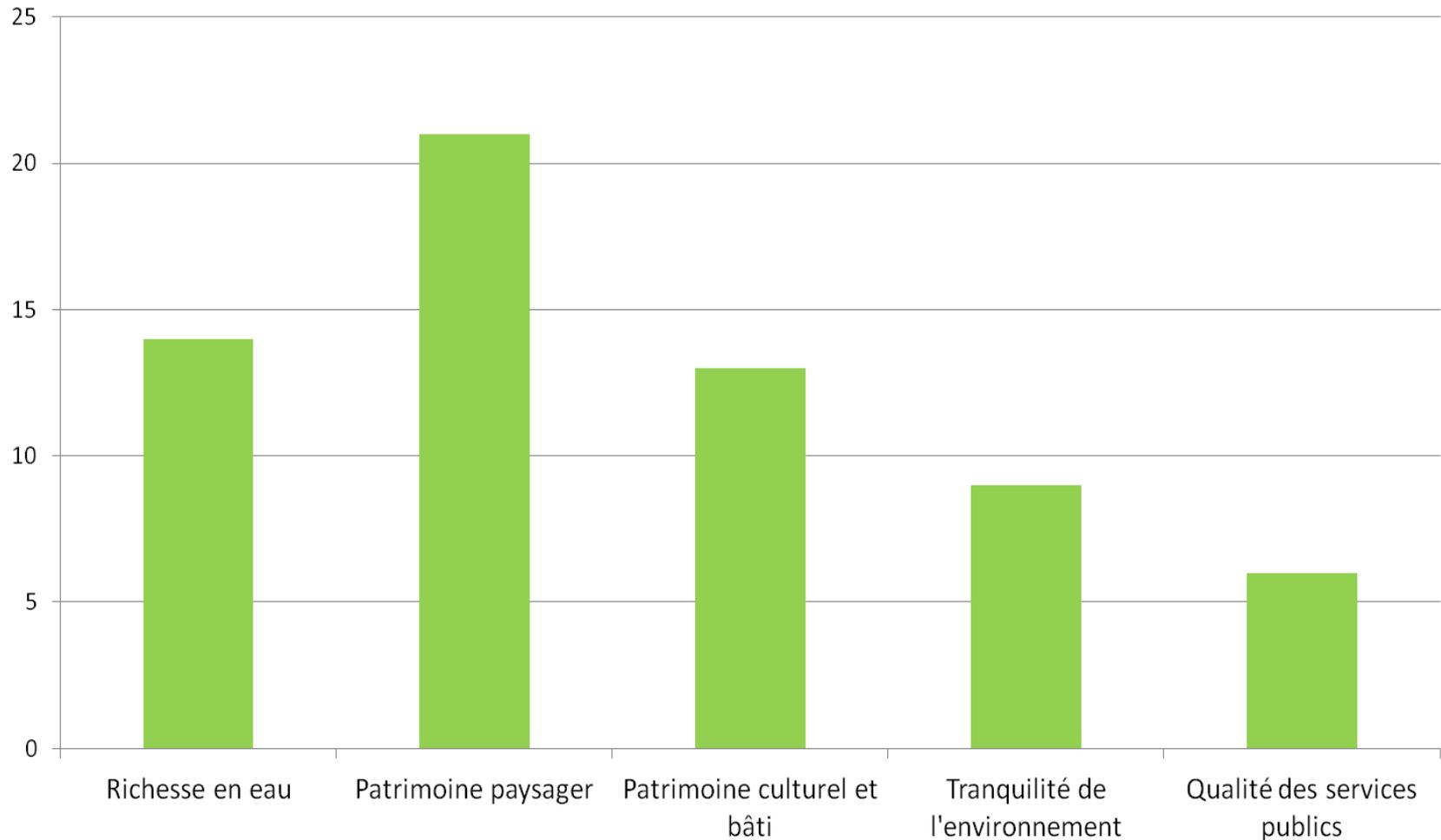
8/40

**Changement
Climatique**

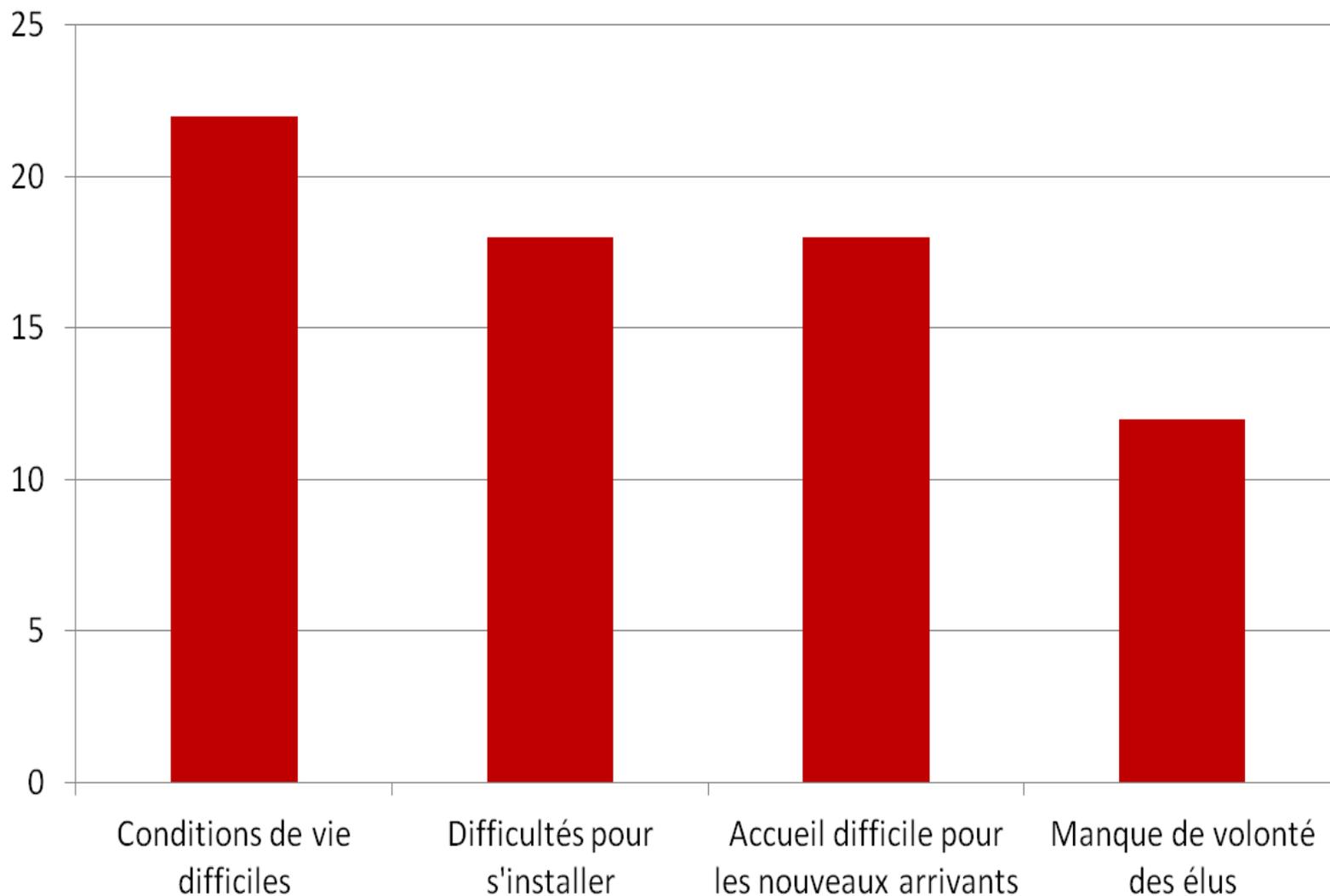
5/40

Sans opinion : 22/40

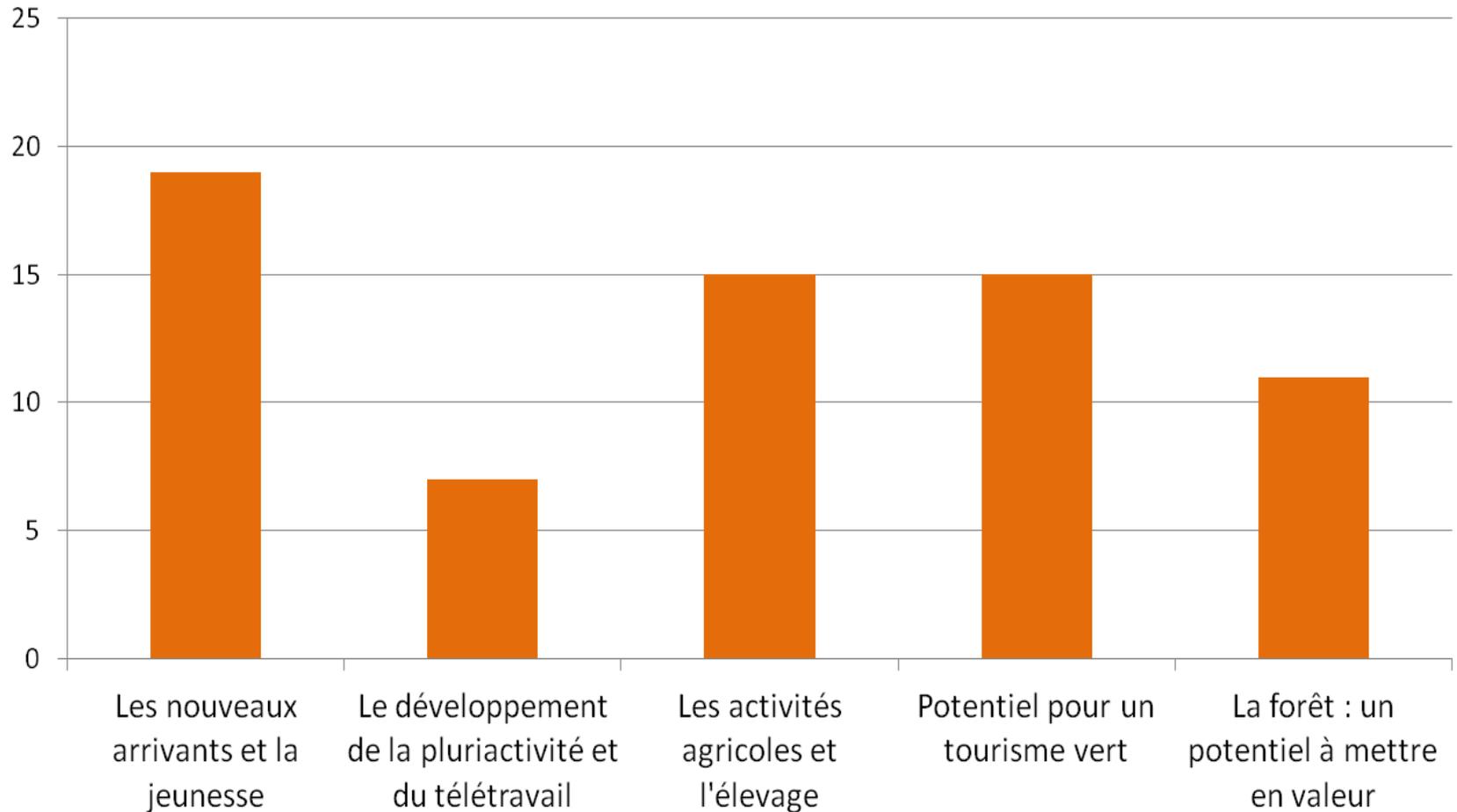
Les atouts du territoire



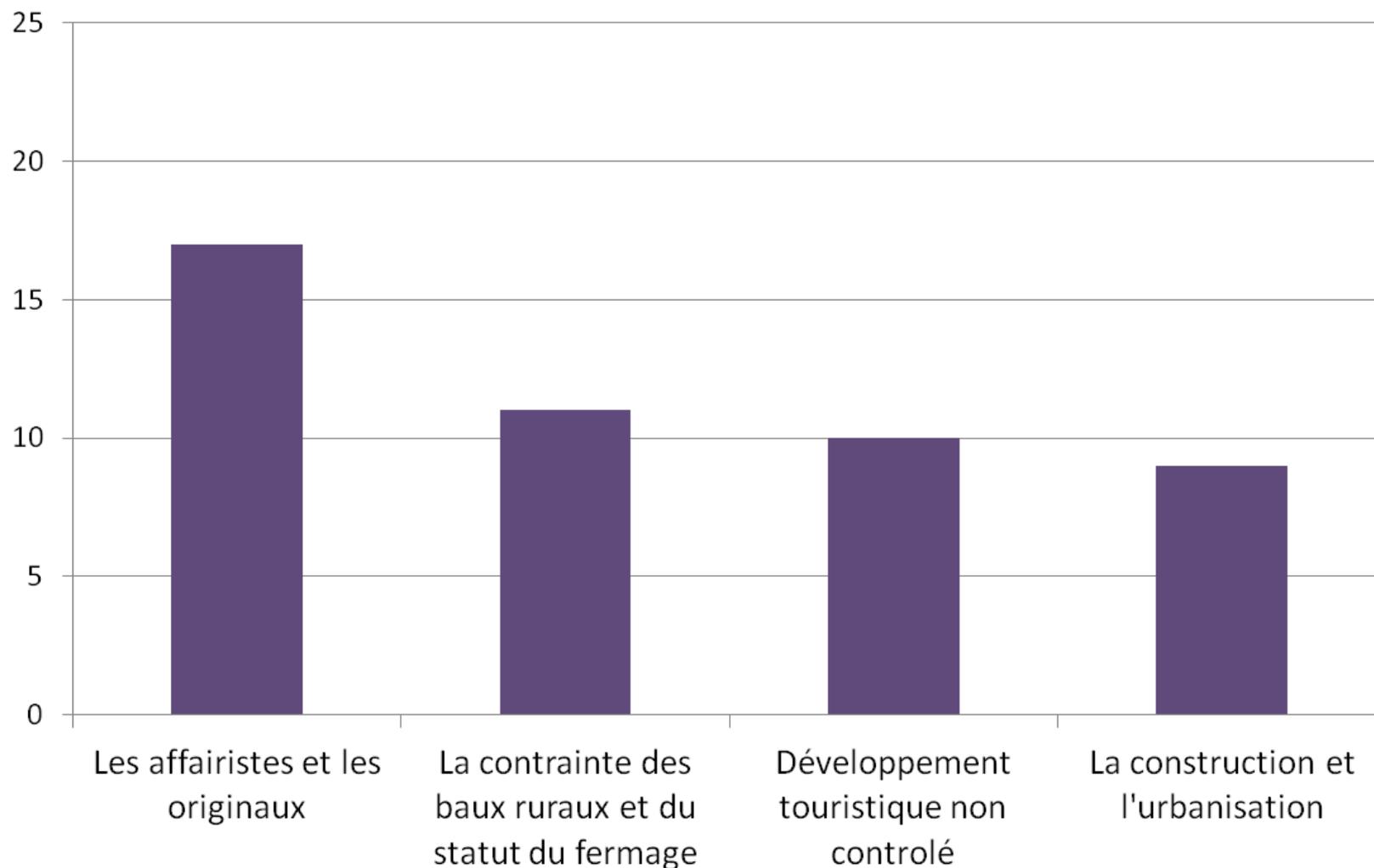
Les faiblesses du territoire



Les opportunités du territoire



Les menaces du territoire



La vision de l'avenir du territoire



Optimistes

6/40



Pessimistes

12/40



Partagés

22/40

Plan de la restitution

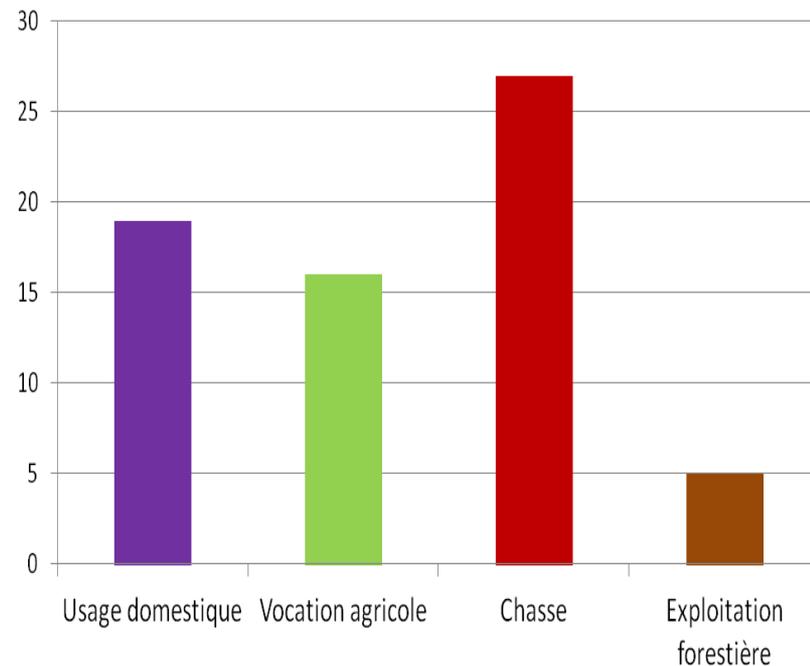
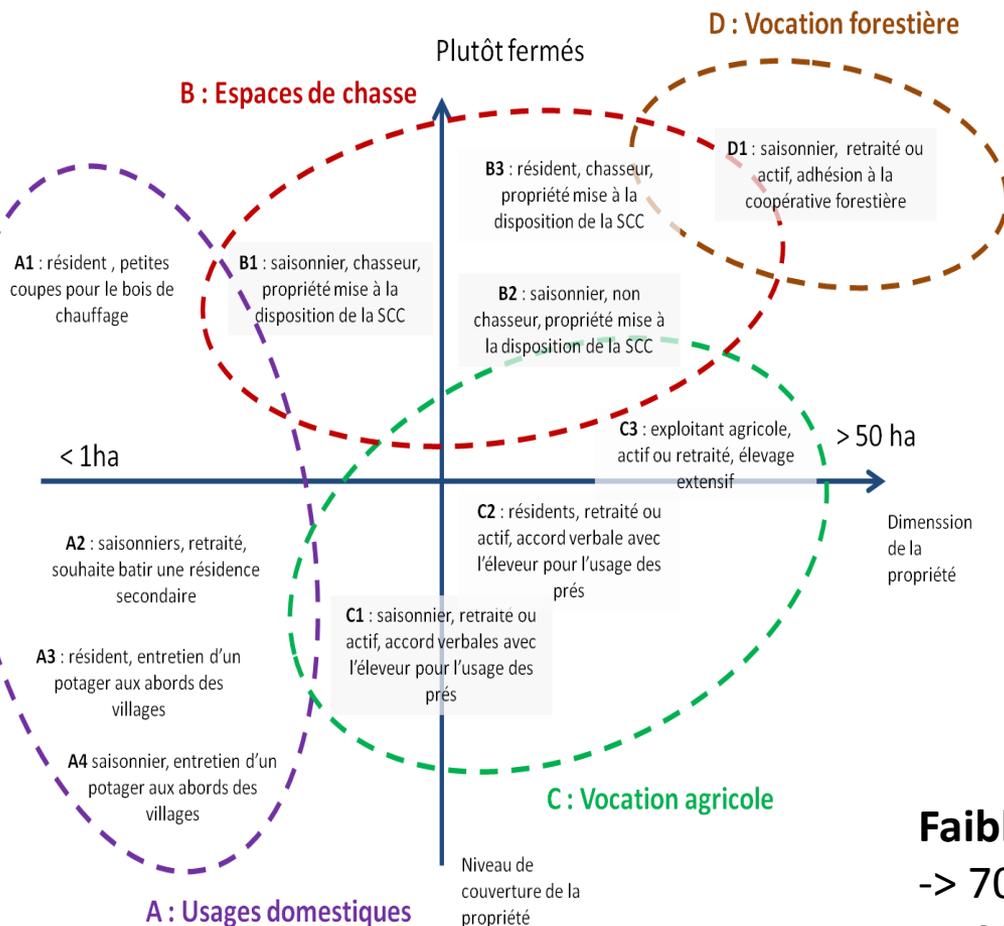
I- Contexte de l'étude

II- Les enjeux fonciers

III- Résultats de l'enquête

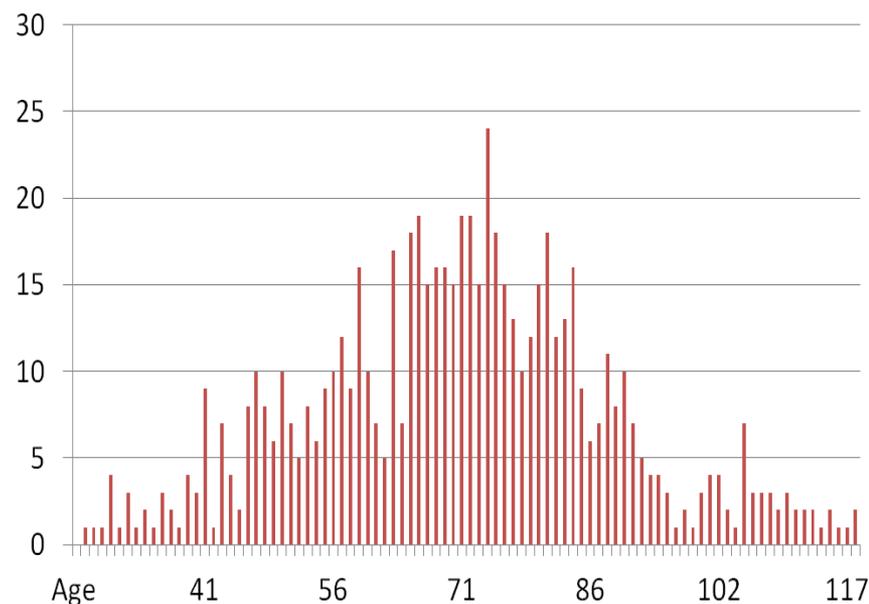
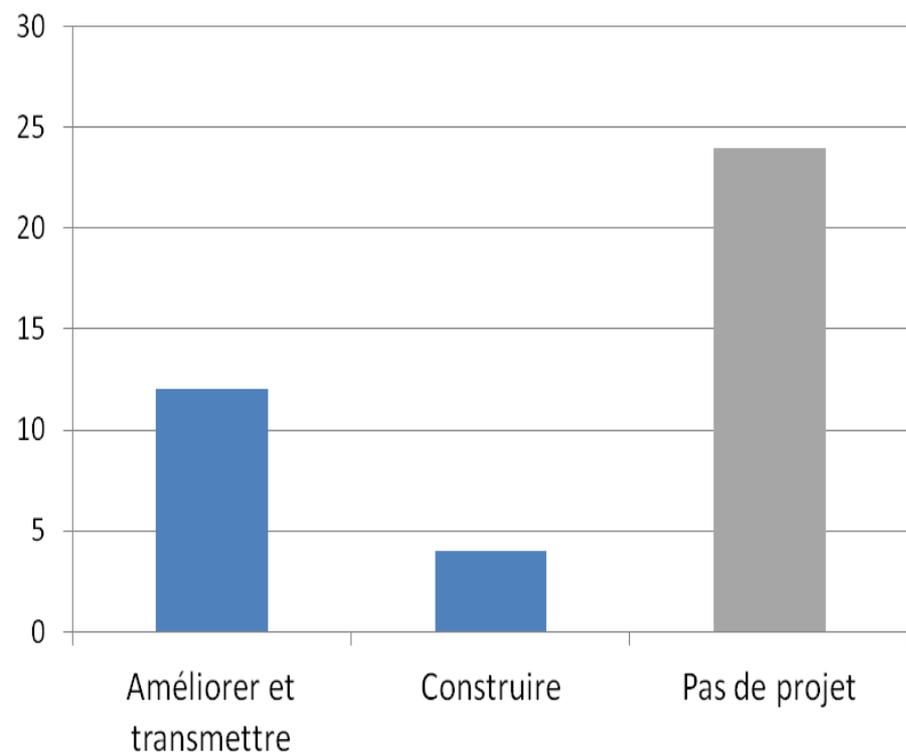
IV- Synthèse et résultats

Propriétés et propriétaires



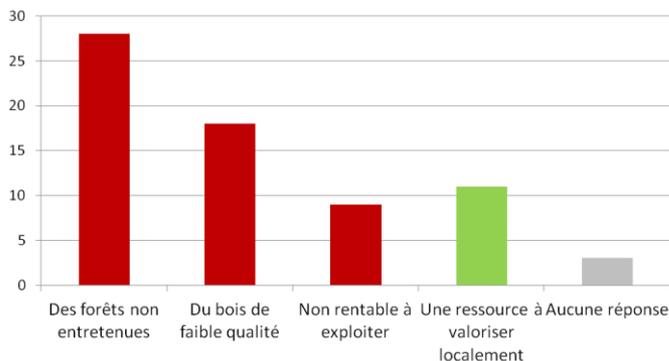
Faible appréciation du potentiel du territoire :
 -> 70 % d'espaces forestiers
 -> 418 ha de prés

Propriétaires généralement âgés et désengagés

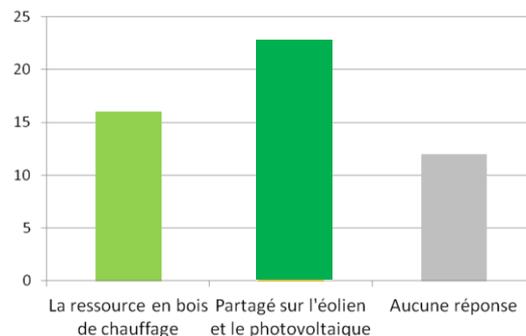


- > Moyenne d'âge: 71 ans, très souvent à la retraite
- > Pas de projet, « les enfants verront » (héritage)

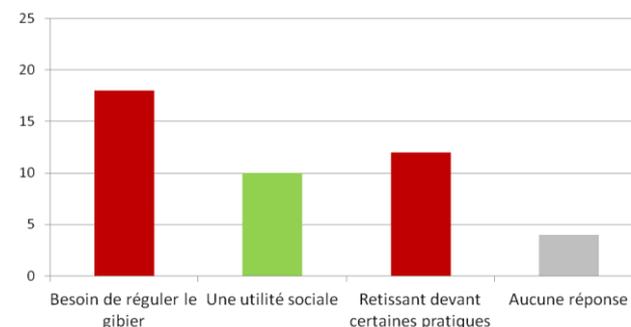
Une vision du territoire globalement négative



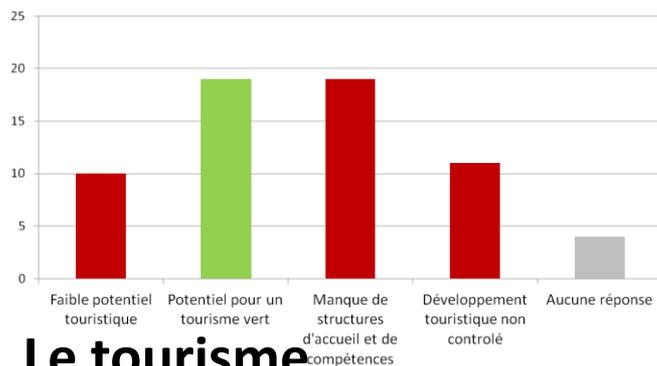
La forêt



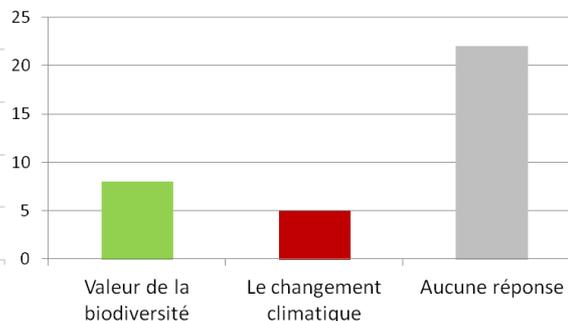
Les énergies



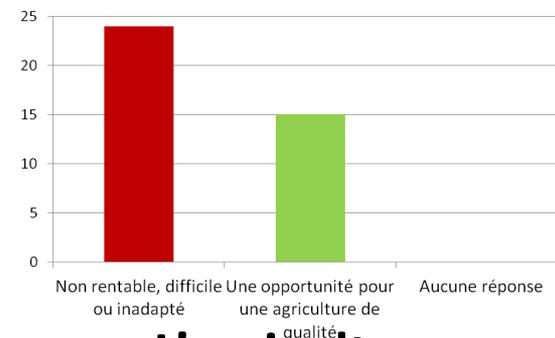
La chasse



Le tourisme

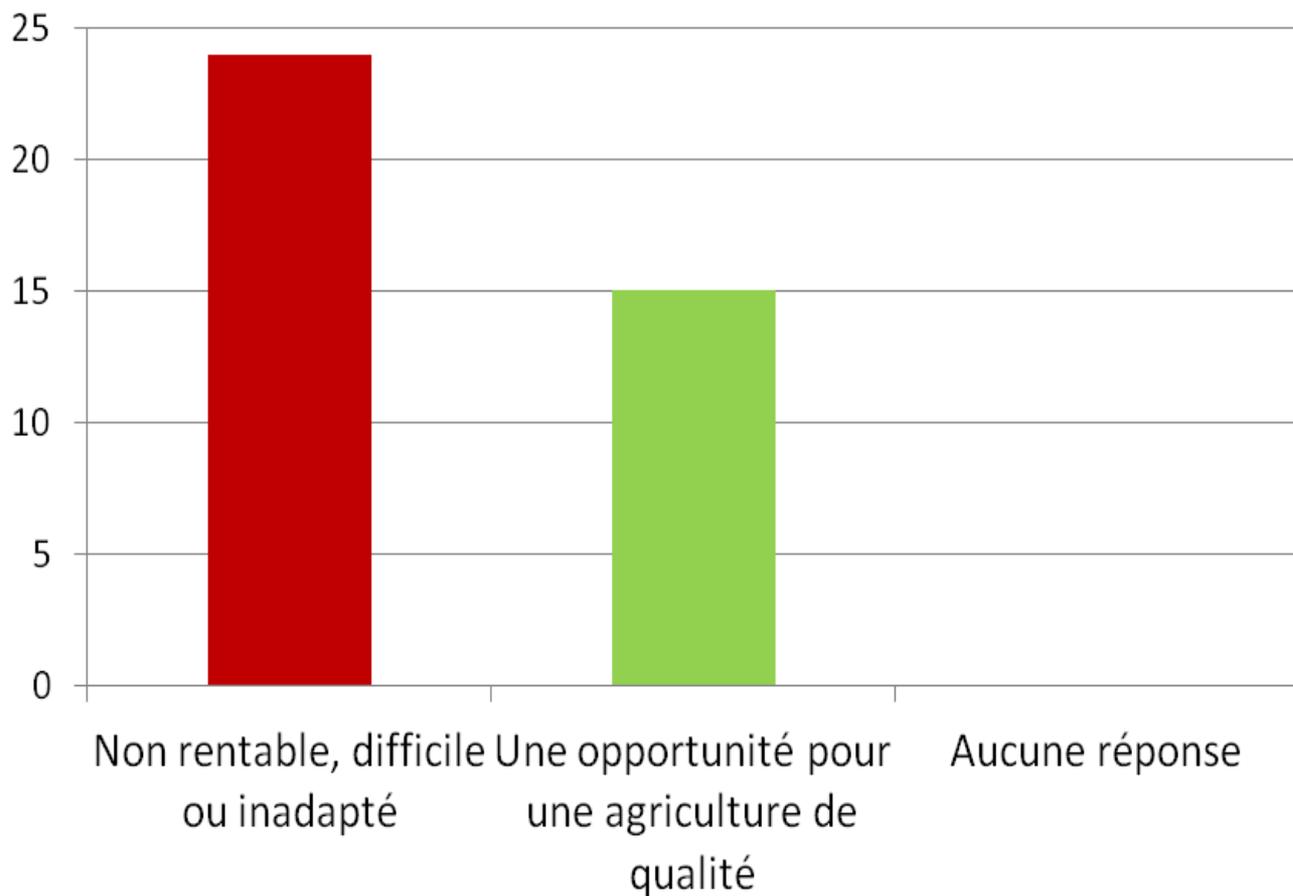


Valorisation du capital naturel



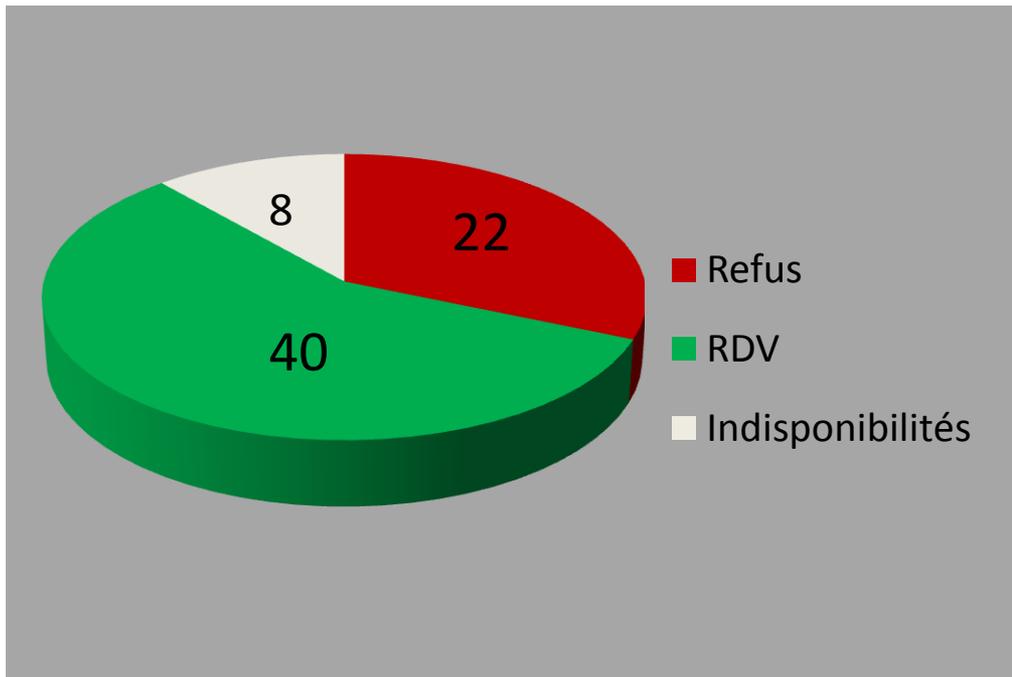
L'agriculture

Cas particulier de l'agriculture



Faible valorisation du **potentiel agricole** :
besoin de **communiquer**
auprès des propriétaires sur:
-> les enjeux agricoles et notamment les nouvelles formes d'agriculture
-> Les projets réussis

Des propriétaires en attente



=> Disponibles
pour échanger

3 propriétaires sont intéressés par le projet de Ferme école des Monts d'Azur et souhaitent louer leurs terrains (6 ha dont des prés irrigables).

Des nouvelles démarches à expérimenter

La Ferme école des Monts d'Azur (CCMA):

- un intermédiaire **institutionnel** gage de sérieux (pas de risque d'impayés)
- une **sélection des porteurs de projets** : réduire les risques d'échecs
- **participation des propriétaires** dans l'élaboration du cahier des charges imposé aux porteurs de projets

Les pistes de suite pour l'enquête

- ✓ Rencontrer les héritiers : **quelle est la vision des jeunes ?**
- ✓ Une base de travail pour un **questionnaire fermé** : toucher un plus grand nombre de propriétaires.
- ✓ **Elargir l'échantillonnage** aux propriétaires hors des Alpes-Maritimes : prise de contact par téléphone.
- ✓ Utiliser un **outil statistique** plus approprié à ce type d'enquêtes : base de données qualitative.

Merci de votre attention!