



Pré-étude d'aménagement foncier :

**Communes de BELVIS, ESPEZEL,
QUIRBAJOU et ROQUEFEUIL**

**Partie réalisée par la
SAFER Occitanie**

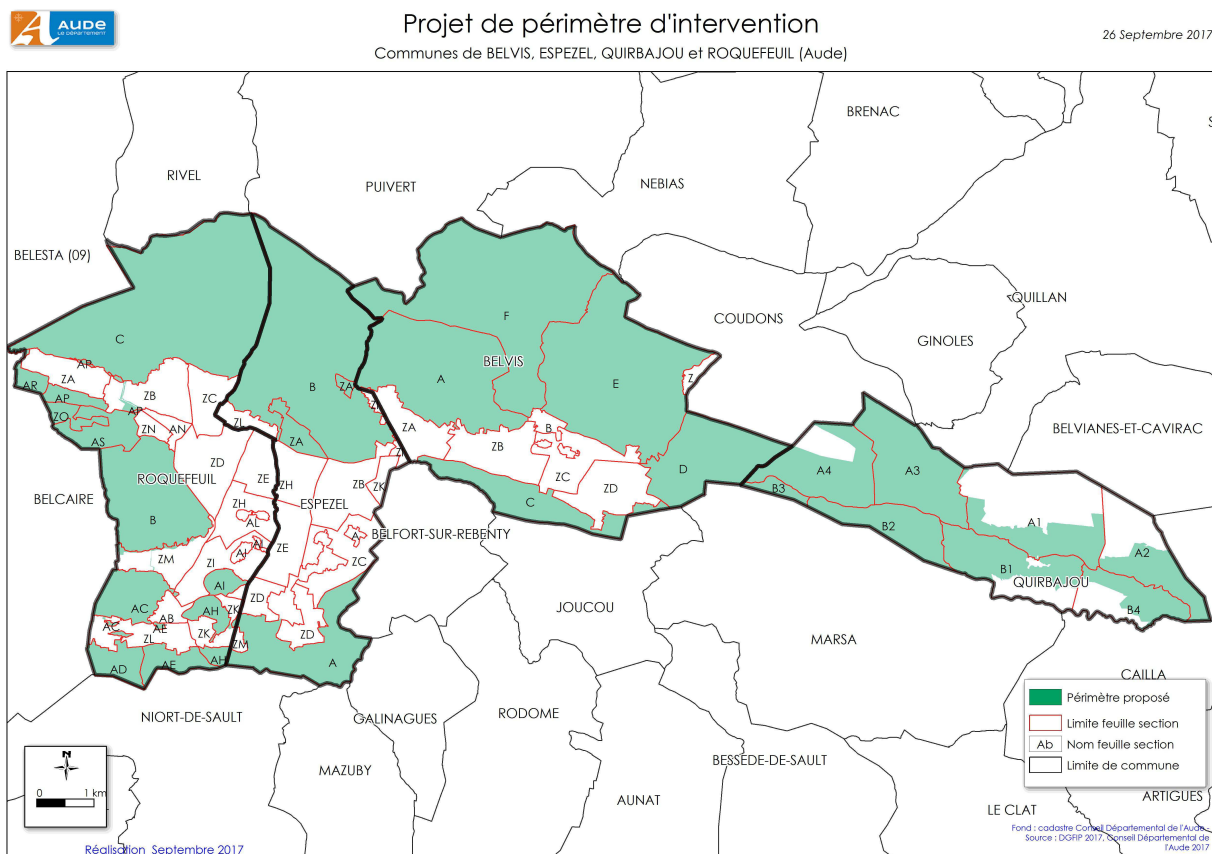
Décembre 2018

SOMMAIRE

1 – STRUCTURES T PROPRIETES FONCIERES (Source : Base DGFIP 2017)	3
1.1 – Structure foncière	3
1.2 – Analyse de l’organisation de la propriété foncière.....	5
1.2.1 - Surface moyenne des comptes de propriété.....	5
2 – ETUDES DU MARCHE FONCIER RURAL DE LA COMMUNE DE LA SERPENT	6
2.1 - Origines et spécificités des données	6
2.2 - Données de référence	7
2.3 - Dynamique d'évolution du marché rural sur les 3 dernières années.....	7
2.3 - Caractéristiques actuelles et tendances à dire d'experts	8
3– ENQUÊTE AUPRES DES EXPLOITANTS.....	9
5.1 – Méthodologie	9
5.2 – Principales caractéristiques des exploitations rencontrées.....	10

PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE

Le périmètre initial comprend quatre communes Espezel, Belvis, Quirbajou et Roquefeuil,



1– STRUCTURES ET PROPRIETES FONCIERES (*Source : Base DGFIP 2017*)

L'analyse des caractéristiques de la structure foncière (taille des parcelles et multiplicité des comptes de propriété) constitue un élément de compréhension du fonctionnement d'un territoire.

1.1 – Structure foncière

■ *Données traitées :*

- ✓ **Données extraites de la Base DGFIP 2017:**

- Surface communale
- Nombre de parcelles par commune

Commune de Belvis

■ *Résultats :*

- ✓ **Résultat à l'échelle de l'ensemble de la commune (Parcelles bâties et non bâties cumulées)**
 - Surface Communale : 2 344 ha
 - Nombre de parcelles totales : 4 667
 - Surface moyenne parcellaire : 0 ha 50

- ✓ **Résultat à l'échelle des parcelles non-bâties de la commune (hors sol)**
 - Surface Communale (hors sol) : 2 330 ha
 - Nombre de parcelles totales (hors sol) : 4226
 - Surface moyenne parcellaire (hors sol) : 0 ha 55

Commune d'Espezet

■ *Résultats :*

- ✓ **Résultat à l'échelle de l'ensemble de la commune (Parcelles bâties et non bâties cumulées)**
 - Surface Communale : 1404 ha
 - Nombre de parcelles totales : 2 502
 - Surface moyenne parcellaire : 0 ha 56

- ✓ **Résultat à l'échelle des parcelles non-bâties de la commune (hors sol)**
 - Surface Communale (hors sol) : 1 385 ha
 - Nombre de parcelles totales (hors sol) : 2 064
 - Surface moyenne parcellaire (hors sol) : 0 ha 67

Commune de Quirbajou

■ *Résultats :*

- ✓ **Résultat à l'échelle de l'ensemble de la commune (Parcelles bâties et non bâties cumulées)**
 - Surface Communale : 1 394 ha
 - Nombre de parcelles totales : 1938
 - Surface moyenne parcellaire : 0 ha 71

- ✓ **Résultat à l'échelle des parcelles non-bâties de la commune (hors sol)**
 - Surface Communale (hors sol) : 1 392 ha

- Nombre de parcelles totales (hors sol) : 1 831
- Surface moyenne parcellaire (hors sol) : 0 ha 76

Commune de Roquefeuil

■ *Résultats :*

- ✓ **Résultat à l'échelle de l'ensemble de la commune (Parcelles bâties et non bâties cumulées)**
 - Surface Communale : 2 238 ha
 - Nombre de parcelles totales : 5011
 - Surface moyenne parcellaire : 0 ha 45

- ✓ **Résultat à l'échelle des parcelles non-bâties de la commune (hors sol)**
 - Surface Communale (hors sol) : 2 214 ha
 - Nombre de parcelles totales (hors sol) : 4 453
 - Surface moyenne parcellaire (hors sol) : 0 ha 50

1.2 – Analyse de l'organisation de la propriété foncière

1.2.1 - Surface moyenne des comptes de propriété

■ *Données traitées :*

- ✓ **Données extraites de la Base DGFIP 2017 :**
 - Surface communale
 - Nombre de comptes de propriété par commune
- ✓ **Traitement effectué :**

L'analyse réalisée prend en considération la surface de l'ensemble des comptes de propriété d'une surface supérieure à 10 ares de la commune rapportée au nombre total de comptes.

Un compte de propriété étant un ensemble de parcelles détenues par un ou plusieurs propriétaires (un propriétaire peut avoir plusieurs comptes de propriété).

■ *Résultats commune de Belvis:*

Surface Comptes : 2 337 ha

Nombre de comptes de propriété : 463

Surface moyenne des comptes de propriété : 5 ha 05

■ *Résultats commune d'Espezel :*

Surface Comptes : 1 396 ha

Nombre de comptes de propriété : 423

Surface moyenne des comptes de propriété : 3 ha 30

■ *Résultats commune de Quirbajou :*

Surface Comptes: 1 393 ha

Nombre de comptes de propriété : 148

Surface moyenne des comptes de propriété : 9 ha 41

■ *Résultats commune de Roquefeuil :*

Surface Comptes: 2 230 ha

Nombre de comptes de propriété : 636

Surface moyenne des comptes de propriété : 3 ha 51

2 – ETUDES DU MARCHE FONCIER RURAL

2.1 - Origines et spécificités des données :

■ *Sources d'information :*

La base de données correspondant au marché foncier de l'espace rural transmise par la SAFER Occitanie est constituée à partir de deux sources d'information :

- ✓ **D'une part les DIA** (Déclaration d'Intention d'Aliéner) correspondant aux **Projets de Vente** légalement adressés par les Notaires à la SAFER Occitanie. Elles portent sur les zones naturelles et agricoles (NC, NB, ND, NA des POS ou A, N et AU des PLU). La totalité des données transmises à la SAFER Occitanie sont répertoriées dans la base de données jointe en format informatique (hors données nominatives), en sont exclues les DIA < 15€/ha, DIA < 1 are, et les baux emphytéotiques. L'exhaustivité des données ne peut pas être assurée, certaines notifications ne nous étant pas transmises par les notaires (sans pour autant être chiffrables et quantifiables). A contrario, certains projets de vente n'ayant pas abouti peuvent également se trouver, ponctuellement inclus dans la base de données si aucune information contradictoire n'est parvenue à la SAFER Occitanie au cours de l'année concernée.

N'étant que des intentions de vente, les DIA ne renseignent pas de façon certaine ni complète sur le marché foncier rural. Néanmoins, comme la grande majorité de ces intentions de vente donnent lieu à une transaction effective, elles restent suffisamment représentatives pour étudier le marché foncier rural.

- ✓ **D'autre part, les actes notariés réalisés par la SAFER Occitanie** dans le cadre de son activité d'opérateur foncier rural. Il s'agit de rétrocessions de biens acquis par la SAFER Occitanie. à l'**amiable** ou par exercice de son **Droit de Prémption**. De ce fait, les transactions opérées via la SAFER Occitanie. sont par nature sûres et certaines, elles sont réalisées à l'échelle de l'espace agricole et rural, environnemental, à destination d'agriculteurs, de collectivités locales, de privés, d'investisseurs, d'organismes d'Etat...

2.2 - Données de référence :

Les surfaces bâties ont été exclues de cette analyse

✓ Commune de Belvis

Le volume de transactions a été le suivant :

Année	Nombre de transactions	Surface mutée
2016	4	77 ha 40
2017	3	37 ha 50
2018	8	10 ha 90
	15	125 ha 80

✓ Commune d'Espezet

Le volume de transactions a été le suivant :

Année	Nombre de transactions	Surface mutée
2016	2	1 ha 99
2017	2	1 ha 88
2018	4	12 ha 43
	8	16 ha 30

✓ Commune de Quirbajou

Le volume de transactions a été le suivant :

Année	Nombre de transactions	Surface mutée
2016	0	0 ha 00
2017	2	1 ha 78
2018	2	5 ha 72
	4	7 ha 50

✓ Commune de Roquefeuil

Le volume de transactions a été le suivant :

Année	Nombre de transactions	Surface mutée
2016	4	19 ha 76
2017	5	49 ha 12
2018	12	28 ha 12
	21	89 ha 60.58

Le nombre de mutations est globalement faible pour toutes les communes, tant en nombre qu'en surface. En effet pour la commune la plus active, Belvis, la moyenne des surfaces mutées annuellement ne représente que 1.8% de la surface communale hors bâtie.

4.3 - Caractéristiques actuelles et tendances à dire d'experts.

Si les éléments statistiques apportent des informations sur le passé, ils ne permettent pas de s'assurer des valeurs actuelles. C'est pourquoi nous apportons un éclairage **supplémentaire avec une information sur les prix du foncier actuellement pratiqués** (source : conseillers fonciers de la SAFER).

- **Prix du foncier en 2018 :**
 - Prés: 1 000 € à 2 000 € / ha
 - Terre : 2 000 € à 3 500 € / ha
 - Landes : 300 € à 500 € / ha

3 – ENQUÊTE AUPRES DES EXPLOITANTS

3.1 - Méthodologie :

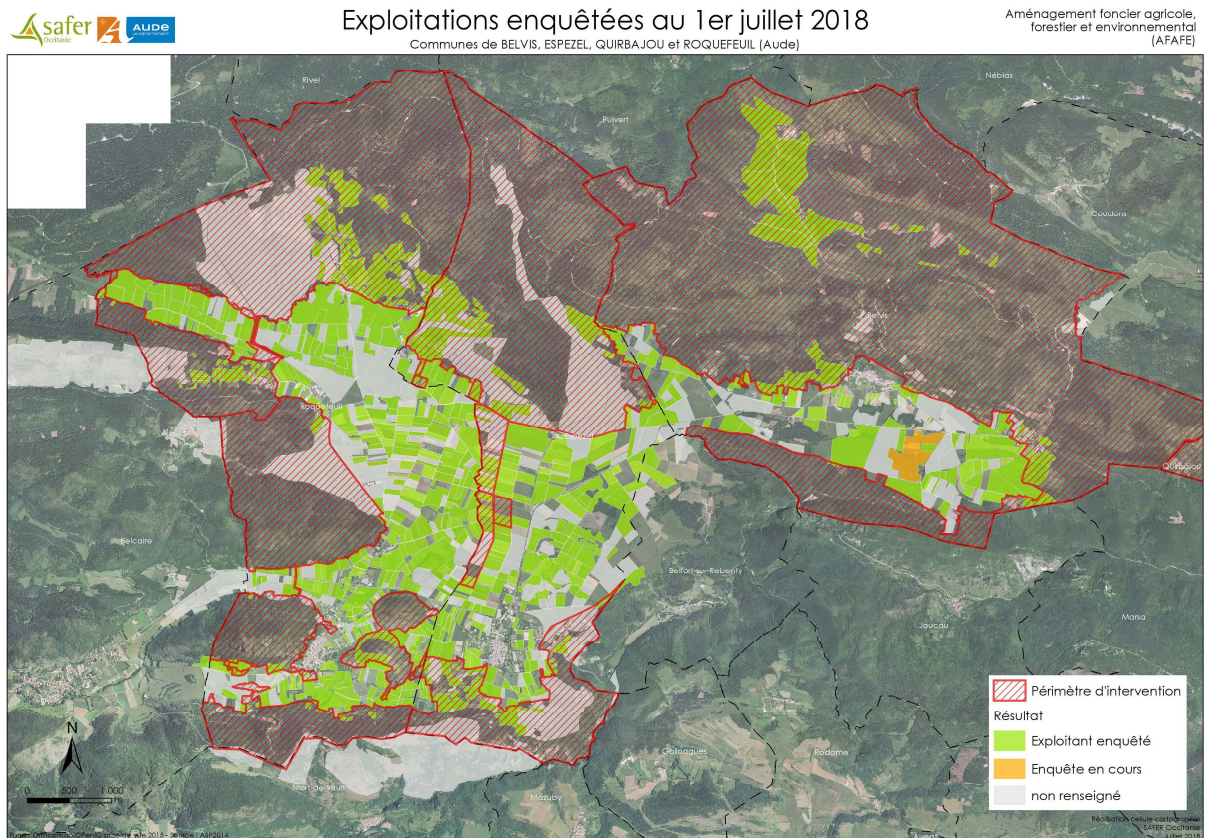
✓ Principes :

Afin de réaliser le listing des personnes à enquêter, nous avons valorisé les connaissances des conseillers fonciers de la SAFER Occitanie et complété ensuite cette information localement.

Une fois la liste établie, un contact individuel a été pris par téléphone pour prévenir les exploitants de l'opération en cours et prendre rendez vous afin de les rencontrer.

✓ Bilan :

35 exploitations ont été enquêtées. En termes de surface, **les personnes enquêtées exploitent 1650 hectares** sur l'ensemble des quatre communes soit une moyenne de **47 hectares par exploitation** (surface minimum de 4 ares ha et maximum de 260 hectares).



Surface PAC Hors GP	1751 ha 00.00 (475 ha Groupement pastoraux)
Surface enquêtée	1650 ha 00.00
Total exploitants	41
Exploitants enquêtés	35

3.2 – Principales caractéristiques des exploitations rencontrées :

■ CARACTERISITQUES DES CHEFS D'EXPLOITATION ET SIEGES D'EXPLOITATION

Les exploitants enquêtés sont Agriculteurs à **Titre Principal** (ATP) ou **Cotisants solidaires**.

Pour la majorité d'entre eux le siège d'exploitation correspond au lieu d'habitation ; ils se répartissent de la manière suivante dans l'espace :

- 5 exploitants ont leur siège à Belvis,
- 8 exploitants sont basés à Espezel,
- 12 sont situés à Roquefeuil
- 4 se trouvent à Quirbajou
- 6 exploitants ont leur siège hors périmètre

■ STATUT DES EXPLOITANTS ET ORGANISATION

Pour ce qui concerne la forme juridique, parmi les exploitations enquêtées on en dénombre :

- 26 sous forme individuelle
- 7 en GAEC,
- 1 en EARL,
- 1 en SCEA.

■ PRODUCTIONS :

Les exploitations enquêtées sont **principalement de type élevage bovin viande production parfois couplée à une culture de pomme de terre**

Deux élevages sont consacrés à la production équin viande

Il existe cinq élevages ovins, et un élevage caprin lait

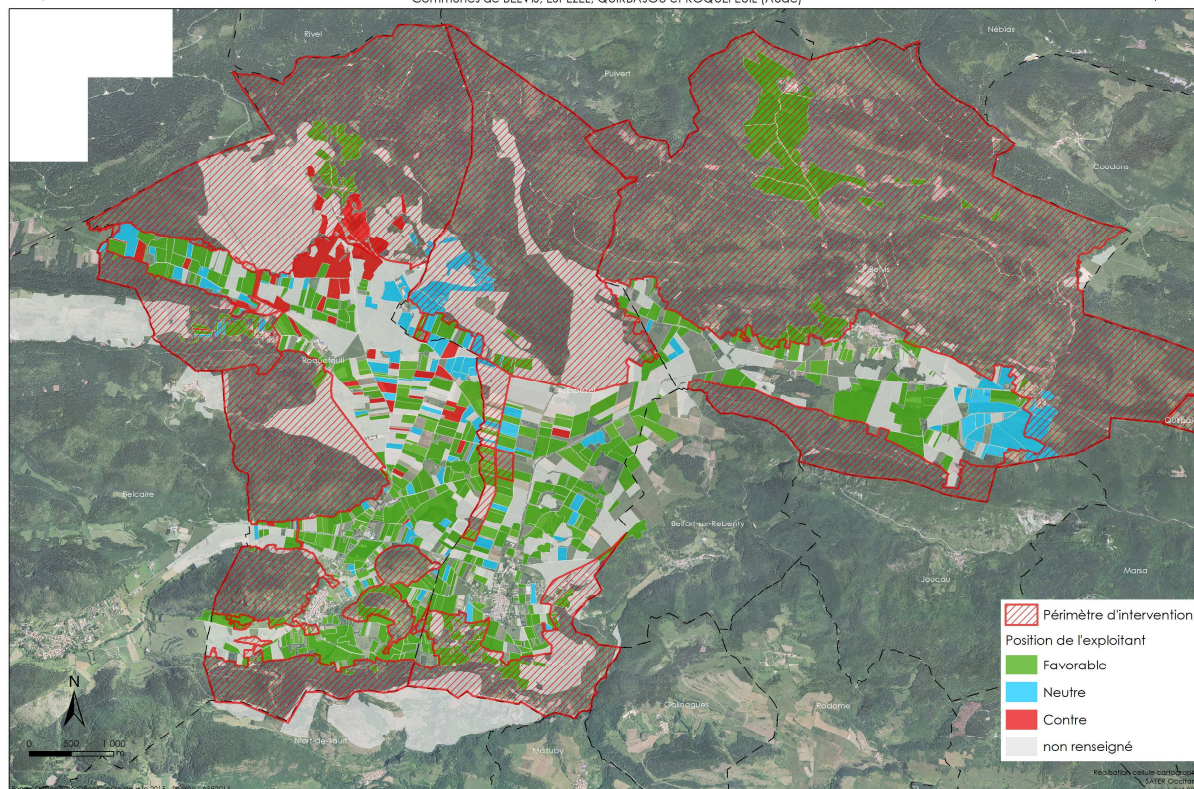
Deux centres équestres

Une exploitation est consacrée uniquement au maraichage plein champ

Deux exploitations sont en production de plantes médicinales ou aromatiques et petits fruits.

■ SOUHAITS DE MOBILITE FONCIERE ET D'AMENAGEMENT FONCIER

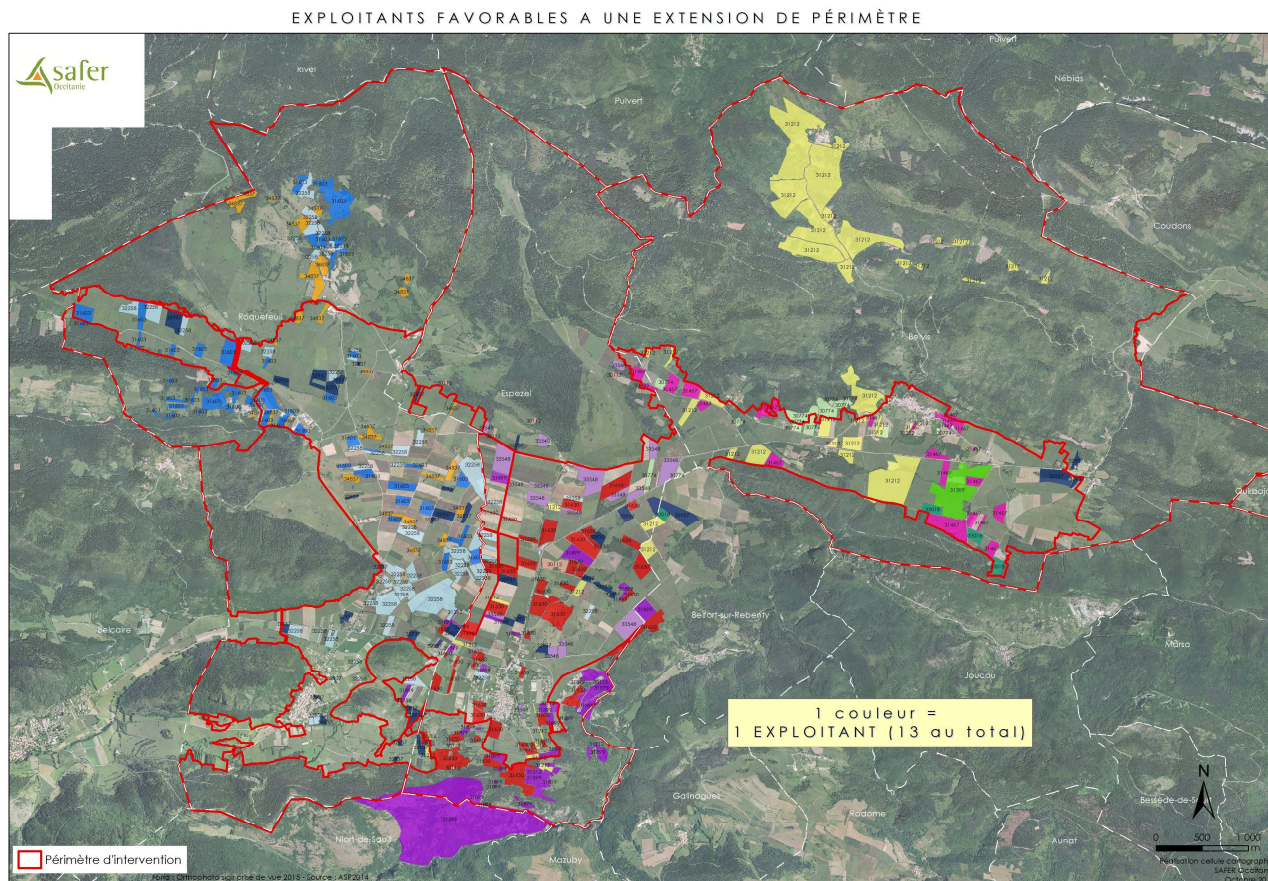
Position des exploitants	Nb	% NB/ Total exploitants	Surface	% Surface/surface totale
Favorables	27	68.3%	1292 ha 00.00	48,1%
Neutres	5	13.8%	239 ha 00.00	12,6%
Défavorables	3	12.2%	119 ha 00.00	5,9%
Total	36	87.8%	1650 ha 00.00	69.4%
Position des exploitants	Nb	% Nb /Nb exploitants enquêtés	Surface	% Surface/surface enquêtée
Favorables	27	77.1%	1292 ha 00.00	78.3%
Neutres	5	14.3%	239 ha 00.00	14.5%
Défavorables	3	8.6%	119 ha 00.00	7.2%
Total	35	100,0%	1650 ha 00.00	100,0%



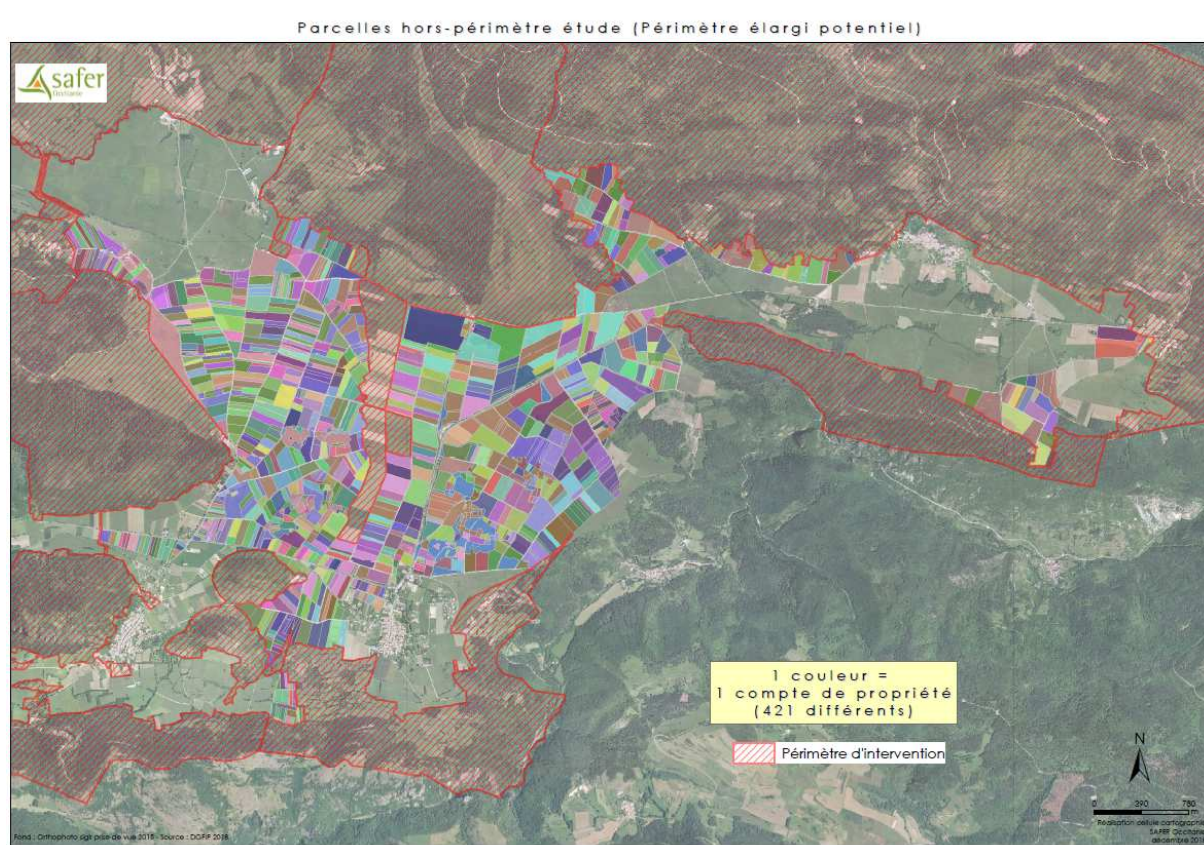
En matière de remaniements parcellaires, on dénombre 27 personnes favorables contre 3 défavorables et 5 exploitants qui ne trouvent à priori ni avantage ni inconvénient à la mise en œuvre de cette procédure. Les besoins exprimés sont dans tous les cas des échanges de parcelles excentrées ou trop petites par rapport aux principaux ilots de l'exploitation. Les espaces cités pour ses échanges sont ceux qui se situent le plus près possible des ilots déjà en possession.

■ EXTENSION DU PERIMETRE INITIAL

16 exploitants demandent un élargissement du périmètre initial, car ils considèrent que les aménagements effectués il y a plus de quarante ans sont maintenant obsolètes car le nombre d'exploitant a très fortement chuté et la taille des parcelles ne correspond plus aux pratiques culturales actuelles.



La carte ci-dessous reprend les parties non comprises dans le périmètre initial afin de montrer le morcellement de la propriété foncière.
On recense 1372 parcelles pour 421 comptes différents et une surface de 933 ha 85 **soit 68 ares en moyenne par parcelle.**



ANNEXES

ANNEXE 1

Enquêtes exploitants