



## Diagnostic agricole et foncier prospectif

Volet agricole du projet de SCOT du pays des Ecrins



Mars 2024

## Table des matières

Table des matières .....	2
Introduction.....	4
Méthodologie de l'étude.....	5

<a href="#">Chapitre 1:</a> ETAT DES LIEUX DE L'AGRICULTURE DANS LE PAYS DES ECRINS : UNE ACTIVITE ECONOMIQUE D'IMPORTANCE MALGRE DES FRAGILITES.....	8
---	---

1 TERRES AGRICOLES.....	9
1.1 Des vallées jusqu'aux sommets, l'agriculture est partout !.....	10
1.1.1 La moitié du territoire est dédiée aux activités agricoles et pastorales.....	10
1.1.2 Un paradoxe : reconquête agricole et déprise se côtoient .....	11
1.2 Une érosion continue des surfaces disponibles pour l'agriculture et les espaces naturels par les emprises bâties.....	14
1.2.1 Une évolution urbaine par le logement égalant les scores régionaux .....	15
1.2.2 Une part importante des emprises pour des bâtis d'activités .....	15
1.2.3 Chiffrage et cartographie par commune .....	16
1.3 La terre : outil de travail incontournable en agriculture .....	17
1.3.1 Structure foncière : un foncier public prédominant, et un foncier agricole de fond de vallées à dominante privée .....	17
1.3.2 Un potentiel agricole intrinsèquement lié à la topographie .....	22
1.3.3 L'organisation spatiale des exploitations .....	23
1.3.4 La structuration des ilots agricoles.....	25
1.4 Un marché foncier plutôt fermé .....	27
1.4.1 Une quinzaine de ventes annuelles par commune .....	27
1.4.2 Un marché foncier mixte avec le poids des stations, mais un marché rural et agricole très fermé.....	28
1.4.3 Un marché agricole freiné par une structure foncière hyper morcelée : un besoin de réorganisation que la Safer traite par un stockage volontaire.....	30
1.4.4 Un marché agricole traditionnel et familial, encore bien ancré.....	34
1.4.5 Un marché agricole solide qui nécessite seulement quelques régulations des prix.....	35
1.4.6 Un rôle important de la Safer sur le Pays des Ecrins en 10 ans.....	37
1.4.7 Notion de prix : les GéoMarchés Foncier .....	37
2 LES PRODUCTIONS AGRICOLES .....	40
2.1 Un tissu agricole de faible densité .....	41
2.2 Une tradition de l'élevage allaitant en système pastoral .....	42

2.3	Un noyau de productions végétales amenant une diversité !.....	43
2.4	Des bâtiments agricoles indispensables aux activités agricoles en zone de montagne .....	43
2.4.1	Qu'appelle-t-on enclavement des bâtiments agricoles ?.....	43
2.4.2	Un point réglementaire : le respect d'une distance de réciprocité autour des bâtiments d'élevage .....	44
2.4.3	Préserver la fonctionnalité des sites agricoles .....	44
2.5	L'eau : une ressource indispensable à la production ! .....	46
2.6	Commercialisation des productions .....	48
2.6.1	Commercialisation en circuit court.....	48
2.6.2	Les circuits longs de commercialisation .....	49
3	DES HOMMES ET DES FEMMES ENGAGÉS DANS UN MÉTIER PASSION .....	50
3.1	Qui sont-ils ? .....	52
3.1.1	Une pyramide des âges mettant en avant la jeunesse des exploitants du territoire .....	52
3.1.2	Des fonctionnements collectifs pour soutenir l'activité agricole .....	52
3.2	Et après : quel renouvellement des générations ? .....	53
3.2.1	Un métier passion difficile à quitter .....	53
3.2.2	L'agriculture : des métiers qui continuent d'attirer ! .....	53
3.2.3	S'installer en agriculture : des trajectoires d'installations faites d'aléas et de persévérance ! .....	54
3.3	L'attrait de l'agriculture vu à travers les candidats sur les ventes par la Safer .....	55
3.3.1	Des candidats nombreux à la reprise de terres.....	55
3.3.2	Des candidatures à l'image du territoire : une prédominance de projet d'élevage. ....	56
3.3.3	Les candidatures actées.....	57
3.3.4	Les candidats retenus .....	59
	 <u>Chapitre 2:</u> PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS AGRICOLES ET D' ACTIONS FONCIERES .....	60
	 Un enjeu majeur : pérenniser l'activité agricole sur le Pays des Ecrins ! .....	61
	Quels objectifs se fixer et quels moyens mettre en œuvre pour y répondre ? .....	61
	 ANNEXES.....	66
1.	Evolution urbaine par le logement : chiffrage et cartographie par commune .....	67
2.	Structure foncière : situation sur chaque commune du Pays des Ecrins .....	83
3.	Potentiel des terres agricoles croisé au PLU des communes .....	91
4.	Préservation des sites agricoles existants .....	99

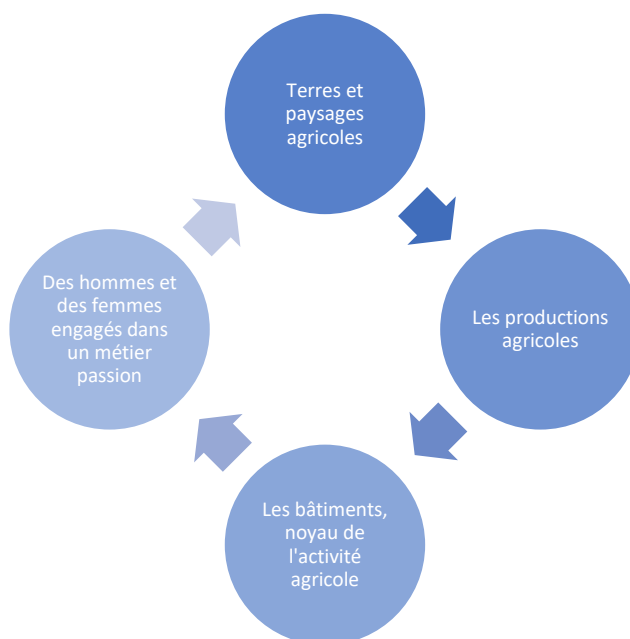
## Introduction

La Communauté de Communes du Pays des Ecrins s'engage dans l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial à l'échelle de son territoire. Afin de mettre en œuvre son SCOT et d'engager une réflexion globale sur l'agriculture, la Communauté de Communes du Pays des Ecrins a souhaité disposer d'une étude agricole et foncière dressant un portrait de l'agriculture de son intercommunalité et des actions pouvant être menées.

En effet, l'agriculture représente une activité économique importante sur ce territoire et constitue à ce titre un élément important de la réflexion puisqu'elle occupe une place prépondérante dans les espaces communaux permettant de développer des activités économiques et touristiques. En activité principale, comme en complément d'activité, les agriculteurs s'engagent dans des démarches de qualité et de diversification de leurs productions, indispensables pour s'imposer sur des marchés très concurrentiels. En matière d'activités agri-touristiques, les exploitants s'orientent vers les circuits courts, comme la vente directe sur les marchés de producteurs et le secteur du tourisme vert avec l'accueil de visiteurs à la ferme.

Sans une connaissance fine des aspects agricoles et fonciers et des enjeux qui en découlent, les décisions prises et les actions envisagées peuvent avoir pour conséquence de limiter l'avenir des exploitations agricoles et de modifier dans un sens défavorable les équilibres économiques, sociaux, écologiques et paysagers du territoire.

Ce diagnostic agricole et foncier prospectif propose de caractériser l'agriculture du Pays des Ecrins selon 4 entrées : le foncier agricole, les activités agricoles, les entreprises agricoles et leurs bâtiments ; ces piliers étant interdépendants !





## Méthodologie de l'étude

Aborder la question agricole et foncière fait partie intégrante de la réflexion lors de l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial. Le diagnostic agricole et foncier prospectif 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 celui du Pays des Ecrins, l'activité économique agricole occupe une place importante en termes 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 ce diagnostic, réalisé en amont de l'élaboration du SCOT, aborde l'activité agricole de manière précise afin d'en définir les enjeux et de hiérarchiser les objectifs de protection. Ce diagnostic effectué par Terr'Aménagement (alliance des compétences de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes et de la SAFER PACA) intervient dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Pays des Ecrins.

La Communauté de Communes 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 prospectif sur l'ensemble du territoire intercommunal (statistique, cartographique et qualitatif), qui sera un outil d'aide à la décision.

La méthodologie de Terr'Aménagement répond à un objectif : une approche fine de l'utilisation de l'espace par l'agriculture et des dynamiques foncières locales. Pour ce faire, rencontrer individuellement les agriculteurs du territoire est au centre de notre démarche et les données ainsi recueillies participent à l'atteinte de cet objectif.



Ainsi, ce diagnostic donne aux élus de l'intercommunalité 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
- 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 cartographies permettant à l'échelle de la commune d'observer les grandes tendances. Ces données seront éclairées par un commentaire pour leur donner plus de sens.

Complémentairement aux rencontres des agriculteurs, notre méthode de travail a mobilisé plusieurs sources de données pour cette étude :

La base cadastrale DGFIP	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) - millésime 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>Base fournie par l'Agence de Services et de Paiement qui recense les parcelles déclarées en France pour le versement des aides européennes liées à la Politique Agricole Commune (PAC).</li> </ul>
Le recensement agricole de 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les données du dernier recensement agricole nous seront utiles pour caractériser les activités agricoles et les chiffrer. Ces données seront parfois complétées avec celles des recensements antérieurs afin d'observer les évolutions, notamment lors de la décennie 2010-2020.</li> </ul>
La base « Marché Foncier » de la SAFER Paca	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
La connaissance du territoire et le « dire d'experts »	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chambre d'agriculture et SAFER Paca disposent de moyens humains, de techniciens fortement impliqués dans le tissu rural local. Ces agents ont vivement contribué à l'enrichissement de cette production.</li> </ul>

Ces éléments de contexte nous amèneront à nous positionner en termes de prospectives, ainsi seront présentés dans un second temps les enjeux et pistes d'actions pour répondre aux défis qui attendent le territoire.

Tout au long de l'étude, en complément du corps du texte, des compléments sont proposés sur :

- Des précisions méthodologiques

#### Méthodologie : Mesurer l'emprise urbaine

Reprenant des préconisations émises par le CEREMA, La SAFER Paca a développé un indicateur sur la base des fichiers fonciers du cadastre. Nous vous passerons le détail de la méthode qui est assez technique. Cette méthode a été développée à l'échelle régionale dans le cadre d'un projet FEADER sur la reconquête agricole. L'idée principale est de profiter de la richesse des informations du cadastre pour voir comment ont évolué les emprises bâties déclarées auprès des services des impôts. [...]

- Des exemples ou initiatives locales mis en avant, il ne s'agit pas ici d'être exhaustif mais d'illustrer les données chiffrées par du vécu concernant le territoire

#### Zoom sur : Le sylvopastoralisme

Le sylvopastoralisme est une technique ancestrale dans le Sud de la France qui a façonné nos paysages et participe à la biodiversité de nos territoires. Cette technique connaît un nouvel engouement depuis quelques années car les éleveurs recherchent de nouvelles surfaces à pâturer. En effet, la forêt a largement progressé au cours des 50 dernières années et dans le même temps les surfaces agricoles utiles reculent notamment à cause de l'urbanisation et autres infrastructures. Cela a pour conséquence que certains éleveurs ne bénéficient plus de ressources pastorales nécessaires pour leur exploitation.

Le changement climatique risque de bouleverser nos habitudes et un couvert forestier maîtrisé pourra permettre de conserver de bonnes potentialités pastorales pour les stations les plus exposées à la sécheresse.

- Des encarts faisant référence à des ressources (techniques ou réglementaires) à disposition. En cliquant sur les images, un lien hypertexte permet la consultation de la référence.

### Référence : Guide méthodologique (re)développer les espaces agricoles

A la demande du ministère de l'agriculture, les Chambres d'Agriculture de Paca et la SAFER ont conduit un travail visant à produire un guide méthodologique dans le but de reconquérir des espaces agricoles. Ce rapport d'étude définit les conditions d'une revalorisation par l'agriculture, dans la région PACA, d'espaces en friche ou de boisements à potentiel agricole selon cinq objectifs :

- Maintenir le potentiel de production agricole
- Mobiliser du foncier pour répondre aux besoins actuels et futurs (besoin des filières agricoles et relever le défi de l'enjeu alimentaire)
- Considérer le foncier non exploité à potentiel agricole (friche, bois...), adossé à un projet de territoire, comme un gisement agricole à valoriser
- Reconnaître l'Agriculture comme une composante de l'aménagement du territoire
- Participer à la politique de défense des forêts contre les incendies



## Chapitre 1

# **ETAT DES LIEUX DE L'AGRICULTURE DANS LE PAYS DES ECRINS : UNE ACTIVITE ECONOMIQUE D'IMPORTANCE MALGRE DES FRAGILITES**



Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE



## 1 TERRES AGRICOLES

Les surfaces exploitées par l'agriculture représentent près de 22 522 ha, dont 4 460 ha exploités par les exploitations agricoles et 18 065 ha par les groupements pastoraux sur des surfaces d'altitude (estives). Les surfaces cultivables du territoire ne représentent que 5,4 % des surfaces agricoles totales de l'intercommunalité (à l'échelle départementale c'est 15%) ! Elles sont exploitées mécaniquement essentiellement pour des cultures annuelles ou pluriannuelles (céréales, cultures fourragères, maraichage, etc.).

Les prairies permanentes sont des prairies qui restent toujours en herbe, sans labour. Elles peuvent être fauchées et/ou pâturées par les troupeaux. Enfin les surfaces en parcours, sur des milieux naturels de landes ou en sous-bois, ne sont pas mécanisables. Ces surfaces moins productives sont valorisées uniquement par le pâturage des troupeaux présents.

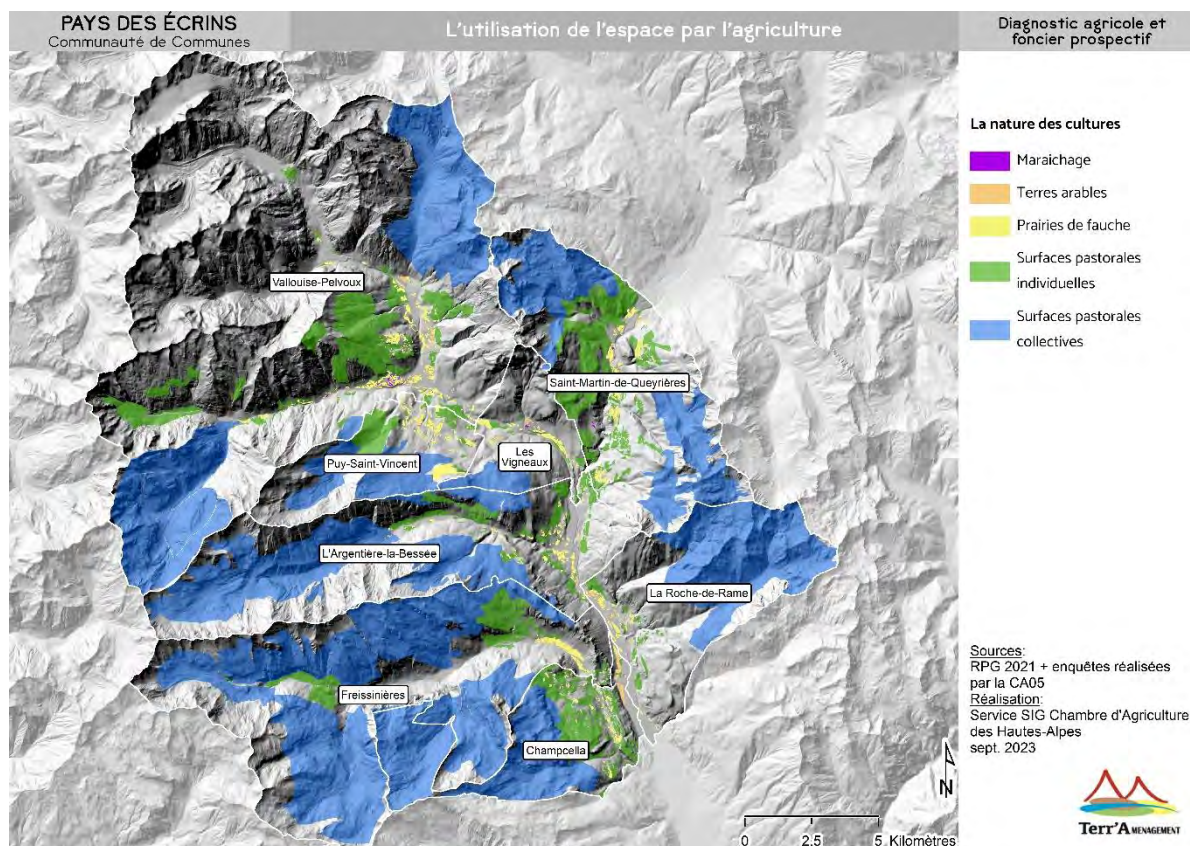
## 1.1 Des vallées jusqu'aux sommets, l'agriculture est partout !

### 1.1.1 La moitié du territoire est dédiée aux activités agricoles et pastorales

La Communauté de Communes s'étend sur 462,80 km<sup>2</sup> (soit 46 280 ha). Les activités agricoles, que nous détailleront ultérieurement, se développent sur 22 522 ha<sup>1</sup> soit 48,7 % du territoire et possèdent toutes les caractéristiques de l'agriculture « de montagne » avec :

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

L'agriculture couvre ce territoire à toutes les altitudes : cf carte ci-après.



<sup>1</sup> Source : Enquêtes Terr'Amenagement sur le territoire de la Communauté de Communes Pays des Ecrins, mai-juin 2023.

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, trois entités agricoles et paysagères se distinguent :

- les plaines agricoles, mécanisées et orientées vers les cultures fourragères et céréalières,
- les espaces d'altitude, plus pentues, à la végétation souvent rase, à vocation d'estive,
- les zones intermédiaires, avec des espaces de pâturages, souvent en zones boisées.

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

Les usages de ces espaces agricoles varient néanmoins selon l'altitude, la pente, l'orientation du versant ...

L'activité agricole, et particulièrement le pastoralisme, peut être associée à la gestion des boisements : l'on parle alors de sylvopastoralisme.

#### **Zoom sur : Le sylvopastoralisme**

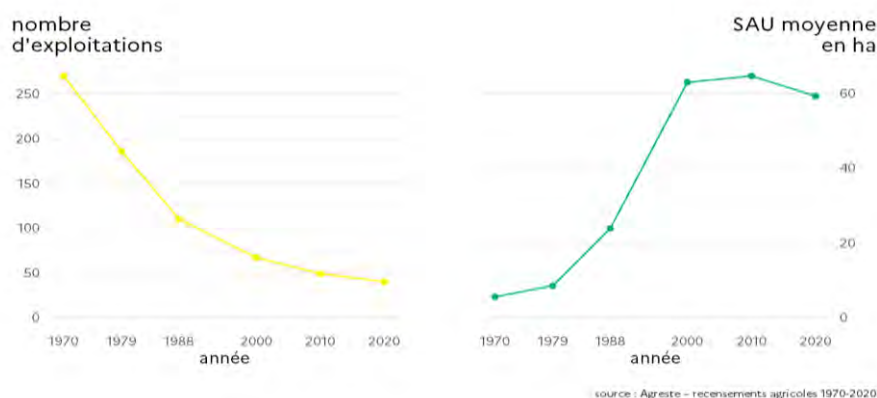
*Le sylvopastoralisme est une technique ancestrale dans le Sud de la France qui a façonné nos paysages et participe à la biodiversité de nos territoires. Cette technique connaît un nouvel engouement depuis quelques années car les éleveurs recherchent de nouvelles surfaces à pâturer. En effet, la forêt a largement progressé au cours des 50 dernières années et dans le même temps les surfaces agricoles utiles reculent notamment à cause de l'urbanisation et d'autres infrastructures. Cela a pour conséquence que certains éleveurs ne bénéficient plus de ressources pastorales nécessaires pour leur exploitation.*

*Le changement climatique risque de bouleverser nos habitudes et un couvert forestier maîtrisé pourra permettre de conserver de bonnes potentialités pastorales pour les endroits les plus exposés à la sécheresse.*

#### **1.1.2 Un paradoxe : reconquête agricole et déprise se côtoient**

Les exploitations agricoles ont diminué sur les dernières décennies sur le territoire du Pays des Ecrins : les entreprises se sont agrandies et continuent à exploiter les espaces ayant le plus fort potentiel agricole.

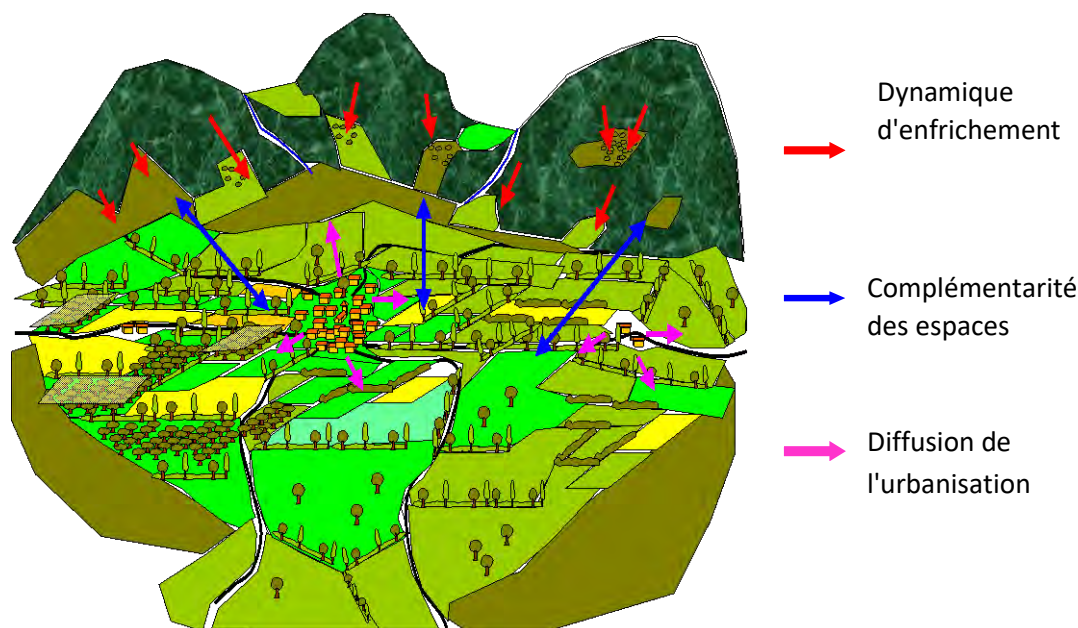
Voici ci-dessous un graphique représentant l'évolution du nombre d'exploitations et de la surface agricole utile moyenne (ha).



Néanmoins, cette diminution du nombre d'exploitations agricoles s'est accompagnée de dynamiques d'enfrichement liées à la baisse de pression agricole sur les espaces intermédiaires. En effet, le Département des Hautes-Alpes est avant tout un territoire d'élevage où les systèmes agricoles valorisent la ressource en herbe des secteurs de fonds de vallées (zones de près de fauche essentiellement), sur les espaces d'intersaison des premiers reliefs et les espaces d'altitude utilisés en estive.

Chaque étage de végétation trouve son utilité dans la conduite extensive des troupeaux. La diminution du nombre d'exploitations agricoles, la prédation et les évolutions des systèmes agricoles ont conduit à l'apparition de friches de déprise sur notre territoire.

Cette dynamique est illustrée par le croquis ci-dessous et les explications associées ci-après.



Crédit : Chambre d'Agriculture de l'Isère

→ La **dynamique d'enfrichement** est principalement due à une modification des pratiques agricoles et pastorales.

La diminution de la main-d'œuvre familiale sur les exploitations agricoles a ainsi entraîné un abandon de pratiques ayant un impact fort sur l'environnement. S'il ne faut pas céder au lieu commun que « tout était mieux avant » (on pensera par exemple aux problèmes de surpâturage qui ont concerné de nombreux secteurs au début du XX<sup>e</sup> siècle), il est certain que la forte diminution de la population agricole, qui ne s'est pas encore infléchie, rapproche certaines communes haut-alpines d'un seuil critique (quelques-unes ne comptent d'ores et déjà plus aucune exploitation agricole).

→ **Diffusion de l'urbanisation** : afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, et de répondre à leurs exigences (notamment la préférence donnée à de l'habitat individuel avec terrain), les bourgs et hameaux voient s'agrandir leur occupation de l'espace. La pression immobilière due à l'augmentation des demandes de logements secondaires peut également peser lourd dans des secteurs attractifs. Le mitage de l'espace représente un risque important en cas de diffusion de l'urbanisation mal maîtrisée.

En effet, une interface diffuse entre zone agricole et zone résidentielle est à même de générer des contraintes dans le fonctionnement des exploitations agricoles (déplacement sur des voiries peu adaptées au matériel, passage difficile entre les maisons, problèmes d'accès aux parcelles enclavées), ainsi que des conflits d'usage dus aux problèmes de voisinage (nuisances sonores et olfactives). Le document d'urbanisme est à même de gérer l'espace en évitant ce mitage, source de problèmes latents.

→ **Complémentarité des espaces** : un lien direct existe entre les espaces de fond de vallée, à fort potentiel, et les secteurs « intermédiaires » dont le potentiel agronomique est limité (parcours, près de fauche difficilement mécanisables).



**Zoom sur : Reconquête d'espace agricole : Expérience de l'AFP de Combeau Lopet**

L'Association Foncière Pastorale de Combeau Lopet regroupe 22 propriétaires d'une montagne pastorale parcourue par des ovins en estive qui couvre 420 ha. Sur cette propriété, la surface boisée est passée de 125 ha en 1991 à 177 ha en 2012 soit une augmentation de 30% en 20 ans. Dans les jeunes boisements accessibles qui sont situés entre 1850 et 2050 m d'altitude, 51 ha de travaux de dépressage à but sylvopastoral ont été réalisés entre 1994 et 2007 : mise à distance des arbres d'avenir, élagage des arbres restant sur 2m et mise en tas des rémanents au pied des arbres, sur les rochers ou les genévriers rampants. Ces travaux ont permis de poursuivre le pâturage avec de bonnes ressources fourragères disponibles et de faciliter le gardiennage des ovins.

En 2019, une coupe de première éclaircie mécanisée a été préparée et vendue. Elle a été réalisée de façon mécanique (abatteuse et porteur) partout où la pente le permettait et où la densité est trop forte. Cette intervention a couvert 28 ha et permis la récolte d'environ 1900 M3 de bois principalement dirigés vers les industries du bois énergie et du piquet. Suite à cette coupe de bois, la densité du peuplement forestier sera comprise entre 300 et 400 mélèzes/ha soit 1 arbre tous les 5 à 6m permettant ainsi de faire perdurer le pâturage en sous-bois dans les meilleures conditions jusqu'à la prochaine intervention.



AFP de Combeau-Lopet - Vue du peuplement suite aux premiers travaux de dépressage dans les accrues de mélèzes en 2000



AFP de Combeau-Lopet  
Vue de la partie ouest de la zone avant coupe de première éclaircie en 2021

**Référence : Guide méthodologique (re)développer les espaces agricoles**

A la demande du ministère de l'agriculture, les Chambres d'Agriculture de Paca et la SAFER ont conduit un travail visant à produire un guide méthodologique dans le but de reconquérir des espaces agricoles. Ce rapport d'étude définit les conditions d'une revalorisation par l'agriculture, dans la région PACA, d'espaces en friche ou de boisements à potentiel agricole selon cinq objectifs :

- Maintenir le potentiel de production agricole
- Mobiliser du foncier pour répondre aux besoins actuels et futurs (besoin des filières agricoles et relever le défi de l'enjeu alimentaire)
- Considérer le foncier non exploité à potentiel agricole (friche, bois...), adossé à un projet de territoire, comme un gisement agricole à valoriser
- Reconnaître l'Agriculture comme une composante de l'aménagement du territoire
- Participer à la politique de défense des forêts contre les incendies

**Référence : L'emploi du feu**

L'usage du feu dans les Hautes-Alpes est pratiqué depuis des siècles par les populations rurales. L'écobuage permet de détruire les mauvaises herbes et les ligneux bas (genêts, prunelliers...) afin de retrouver un pâturage de qualité.

Cette technique est utilisée dans les secteurs où le relief, la pente et les coûts ne permettent pas d'envisager d'autres possibilités comme le broyage. Ainsi, ces espaces qui restent ouverts participent au maintien de notre agriculture et de nos paysages.

Le brulage des végétaux coupés est de nos jours réglementé. Seul les agriculteurs et professionnels de la forêt bénéficient par dérogation et sous certaines conditions de l'autorisation de détruire par le feu les déchets verts issu de leur activité.



**Référence : Gagner du pâturage en zone boisée**

Le sylvopastoralisme est une technique ancestrale dans le Sud de la France qui a façonné nos paysages et participe à la biodiversité de nos territoires.

Cette technique connaît un nouvel engouement depuis quelques années car les éleveurs recherchent de nouvelles surfaces à pâturer. En effet, la forêt a largement progressé au cours des 50 dernières années et dans le même temps les surfaces agricoles utiles reculent notamment à cause de l'urbanisation et autres.



## 1.2 Une érosion continue des surfaces disponibles pour l'agriculture et les espaces naturels par les emprises bâties

Pour appréhender la perte des terres agricoles disponibles, et orienter les travaux du SCoT, nous avons la possibilité de caractériser le phénomène de croissance des emprises bâties sur une période récente avec une approche sur les fichiers fonciers. Pour cela, nous utilisons une méthode qui mesure les emprises de terrains par le logement depuis les années 1960. A cela nous complétons l'approche avec une caractérisation des emprises, sur une quinzaine d'années, en distinguant l'usage de celles-ci entre les nouveaux logements ou bien les créations et extensions de locaux servant aux activités économiques (zones industrielles, artisanales, commerciales, hangar...). On commentera ces chiffres sur l'ensemble du territoire du Scot. Nous proposons également des chiffres et cartographies pour chaque commune pour voir les volumes d'emprises « captées » pour chaque commune du Pays des Ecrins.

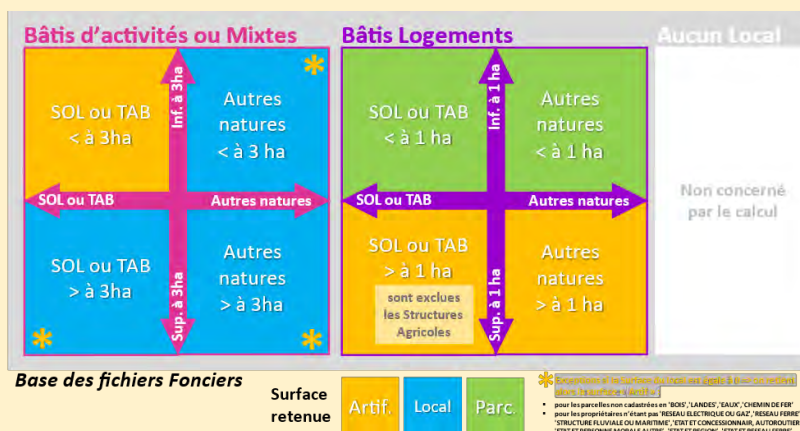
### Méthodologie : Mesurer l'emprise urbaine

Reprenant des préconisations émises par le CEREMA, nous avons développé un indicateur sur la base des fichiers fonciers du cadastre. Nous vous passerons le détail de la méthode qui est assez technique. Cette méthode a été développée à l'échelle régionale dans le cadre d'un projet FEADER sur la reconquête agricole. L'idée principale est de profiter de la richesse des informations du cadastre pour voir comment ont évolué les emprises bâties déclarées auprès des services des impôts. Jusqu'à la mise en place de cette méthode, on était concentré uniquement sur les emprises liées à du logement, car seules ces informations étaient considérées comme fiables et complètes. Depuis les travaux menés sur les fichiers fonciers, on arrive à bénéficier d'une clé d'entrée dans la base de données, qui permet d'observer ce qui se passe depuis 2003, sur les nouvelles emprises pour des bâtiments d'activités. C'est donc grâce à cela que nous avons pu enrichir notre méthode de travail pour vous présenter les évolutions urbaines par le bâti sur votre territoire. Nous proposons donc deux approches évolutives :

- L'évolution des emprises bâties depuis 2003 détaillant trois typologies de bâtiments.
- L'évolution des emprises bâties dédiées à du logement sur un temps plus long depuis 1960 à nos jours.

Précisons pour être bien clair sur la définition d'emprise bâtie, que ce n'est pas toujours la surface du bâti au sol qui est prise en compte, mais bien souvent la superficie de la parcelle qui accueille le bâtiment. Toute la méthodologie mise en place vise à faire des choix pertinents sur la superficie attenante à retenir en fonction des éléments fournis par le cadastre. Il y a trois types de champ surface renseignés au cadastre et, en fonction de différents critères, l'on va choisir une surface ou l'autre. Ainsi, sans tout détailler, **on retiendra que pour les logements, si la parcelle bâtie fait moins d'1ha, c'est la superficie parcellaire qui est retenue. Au-delà, c'est la superficie déclarée comme artificialisée (bâti + surface de parking et autres dépendances...).** Sur les bâtis d'activités, c'est la superficie du local qui est prise en compte le plus souvent pour éviter de retenir des parcelles trop grandes qui n'auraient aucun éléments bâtis (exemple : un petit bâti technique en station sur une parcelle immense).

Dernière précision, ce calcul ne concerne que les éléments bâtis cadastrés. Ainsi des bâtiments publics (hôpitaux, salle de sports, hôtel de ville, écoles, collèges...) n'appelant pas de paiement d'impôts, ne rentrent pas dans le calcul. On minimise donc les totaux bâtis par ce biais. Par ailleurs, il ne s'agit pas de mesurer l'artificialisation des sols, car la plupart des réseaux linaires (routes, voies ferroviaires ou fluviales, ne lèvent pas d'impôt non plus).

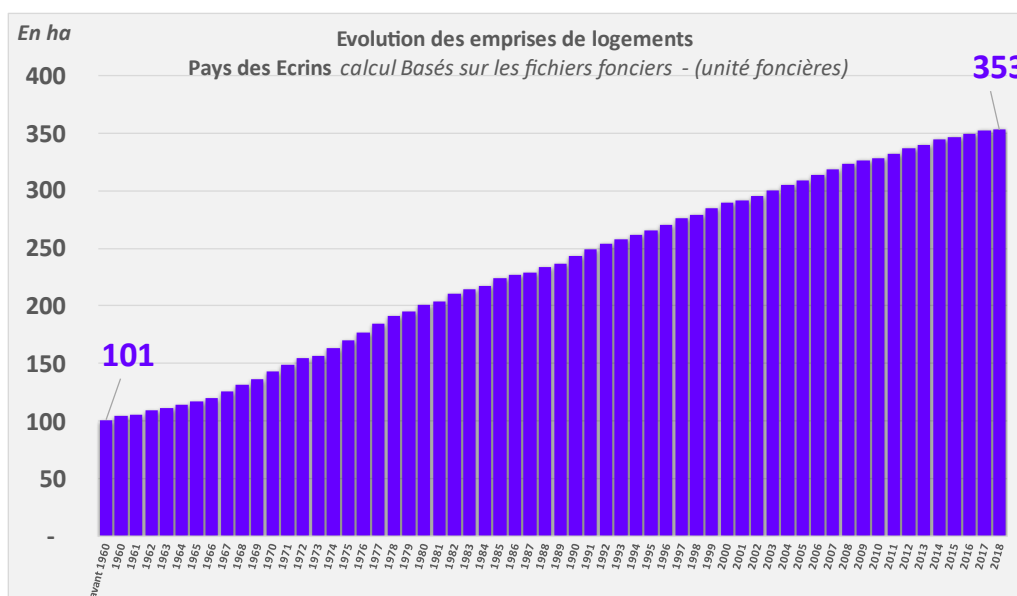


Il peut paraître étrange de vouloir mesurer l'évolution urbaine sur un territoire rural et montagnard où la densité de population est de 14 habitants par km<sup>2</sup> et dont seule la commune de L'Argentière-la Bessée approche 2500

habitants alors que les autres ne dépassent pas 1100 habitants, voir beaucoup moins. Pour autant, le territoire ayant gagné près de 2000 habitants en cinquante ans, nous proposons cette projection chiffrée des emprises « urbaines » sur le territoire. Comme ailleurs dans la région, le Pays des Ecrins a connu un desserrement de l'habitat pour sortir des villages ou des fermes. Cela répond ainsi aux aspirations et besoins de population permanente, ou en résidence secondaire, pour des maisons individuelles plus grandes et plus modernes. Dans le même temps, les artisans et commerçants ont également manifesté des besoins de développement pour avoir des locaux d'activité plus grands et fonctionnels et là encore, le desserrement s'est opéré. A cela peut s'ajouter le développement majeur des stations de ski qui a nécessité la mise en place de structures suffisantes pour offrir les capacités d'accueil des skieurs et autres touristes attirés par les sports d'hiver.

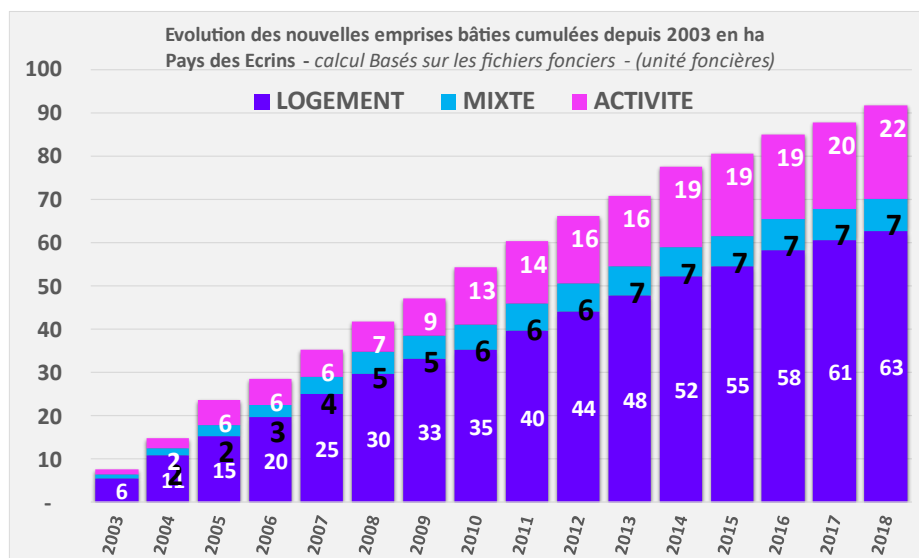
### 1.2.1 Une évolution urbaine par le logement égalant les scores régionaux

Depuis les années 1960, les emprises bâties dédiées au logement ont connu une croissance ininterrompue, ce particulièrement de 1970 à aujourd'hui. On mesurait 101 ha dédiés aux logements à l'entrée dans les années 1960, et en 2018 (dernière année disponible pour le moment), soit presque 60 ans plus tard, on atteint la superficie de 353 ha. On a donc presque triplé la place échue aux logements en 6 décennies. Ce chiffre est important. Il égale la moyenne régionale qui a vu ses emprises croître par un coefficient multiplicateur de 3,6. On retient donc que dans le Pays des Ecrins, comme à l'échelle régionale, l'urbanisation a été galopante pour accueillir de nouvelles formes de logement. Ces emprises restent certes limitées vue la faiblesse des superficies d'origine, mais cette croissance s'est nécessairement faite sur des terres agricoles ou des espaces naturels. Même si ça reste encore limité, cela peut entraîner par endroit des tensions sur les marchés agricoles ou naturels, en raison d'attentes variées sur l'usage d'un terrain.



### 1.2.2 Une part importante des emprises pour des bâtis d'activités

Depuis 2002, année de départ ou année « zéro » de notre calcul, jusqu'à 2018, les superficies dédiées à des bâtis d'activité ont connu une croissance de 22 ha auxquels peuvent s'ajouter 7 ha pour des bâtiments mixtes couplant activités et logements. C'est bien une croissance des emprises et ces 22 ha constituent déjà une empreinte importante sur le territoire. On est certes loin des 63 ha cumulés sur la même période, nouvellement occupés par des logements, mais la place retenue par le territoire du Pays des Ecrins, pour accueillir de nouvelles activités est plus importante que celle que l'on mesure dans le département et s'approche de la tendance régionale. Cela représente 23 % des nouvelles emprises bâties ici, contre 19 % dans les Hautes-Alpes et 25 % pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.



### 1.2.3 Chiffrage et cartographie par commune

Chaque commune du territoire des Ecrins a son histoire et sa géographie spécifique. Le chiffrage exprimé sur la Communauté de Communes peut évoluer notablement d'une municipalité à l'autre. Aussi nous vous proposons de décliner les deux graphiques commentés pour le Pays des Ecrins à l'échelle de chaque commune. Ça n'appelle pas nécessairement de commentaire de notre part, mais ça permet pour chaque commune de voir le poids de l'urbanisation par les emprises bâties sur un temps long et sur la période plus contemporaine.

Avec notre méthode de calcul nous avons la possibilité de projeter en cartographie, les données issues du chiffrage sur les bâtis à usage de logement, ce, sans tordre la réalité. Cette représentation n'est pas réalisable sur le chiffrage des emprises liées à des bâtiments d'activités, car les informations captées dans la base des fichiers fonciers pour mesurer les emprises réelles ne sont pas toujours localisables par manque de détail sur les subdivisions parcellaires.

La cartographie sur le logement est particulièrement intéressante quand elle est projetée via un diaporama, car on perçoit bien les avancées de l'urbanisation par décennie. Sur ce support écrit, on propose tout de même un affichage décennie par décennie sur une même page pour tâcher de montrer cette évolution, mais c'est un peu moins percutant. Vous trouverez ces séries de cartographies pour chaque commune en annexe du présent rapport.

Une synthèse pour chaque commune est reprise ici :

- **Champcella**

Avec moins de 200 habitants aujourd'hui, les emprises bâties sur Champcella sont restées assez limitées en valeur absolue. Limitées mais pas nulles ! Ce sont 8 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 4 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus.

- **Freissinières**

Avec 216 habitants aujourd'hui, les emprises bâties sur Freissinières sont restées assez limitées en valeur absolue. Limitées mais pas nulles ! Ce sont 7 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 3 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus.



- **L'Argentière-La Bessée**

Avec 2400 habitants aujourd'hui, L'Argentière-la Bessée est la commune la plus peuplée des Ecrins. Elle regroupe plus d'un tiers de la population intercommunale. Les emprises pour des nouveaux bâtis y ont donc été assez nombreuses. Ce sont 38 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 16 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que les emprises dédiées à l'activité sur cette dernière période représentent plus de 37% des surfaces, dépassant le taux régional.

- **La Roche de Rame**

La Roche de Rame recense 800 habitants aujourd'hui. Les emprises pour des nouveaux bâtis y ont été assez nombreuses. Ce sont 30 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 10 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que ce sont essentiellement les logements qui ont généré les emprises sur la dernière période.

- **Les Vigneaux**

Les Vigneaux recense 548 habitants aujourd'hui. Les emprises pour des nouveaux bâtis y ont été nombreuses. Ce sont 25 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 7 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que ce sont très majoritairement les logements qui ont généré les emprises sur la dernière période.

- **Saint-Martin-de-Queyrières**

Saint-Martin-de-Queyrières recense 1164 habitants aujourd'hui. Proche de Briançon, les emprises pour des nouveaux bâtis y ont été nombreuses. Ce sont 29 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 15 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note, fait unique dans nos chiffres sur le Pays des Ecrins que ce sont les bâtiments à usage d'activité qui ont généré les emprises majoritaires sur cette dernière période avec 8 ha, contre 7 ha pour les logements.

- **Puy-Saint-Vincent**

Puy-Saint-Vincent recense 293 habitants aujourd'hui. Ce nombre d'habitant assez restreint n'a pas empêché les emprises pour des nouveaux bâtis de se développer, notamment pour les besoins de la station. Ce sont 37 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 12 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que les bâtis à usage d'activité ont générés des emprises assez importantes sur la dernière période avec 4 ha, même si le logement reste le premier utilisateur de foncier avec 7 ha.

- **Vallouise-Pelvoux**

Vallouise-Pelvoux recense 1200 habitants aujourd'hui. Les emprises pour des nouveaux bâtis y ont été assez nombreuses pour développer la station notamment et certains hameaux tendent à se rapprocher par cet étalement progressif. Ce sont 83 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 26 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que ce sont majoritairement les logements qui ont généré les emprises sur la dernière période.

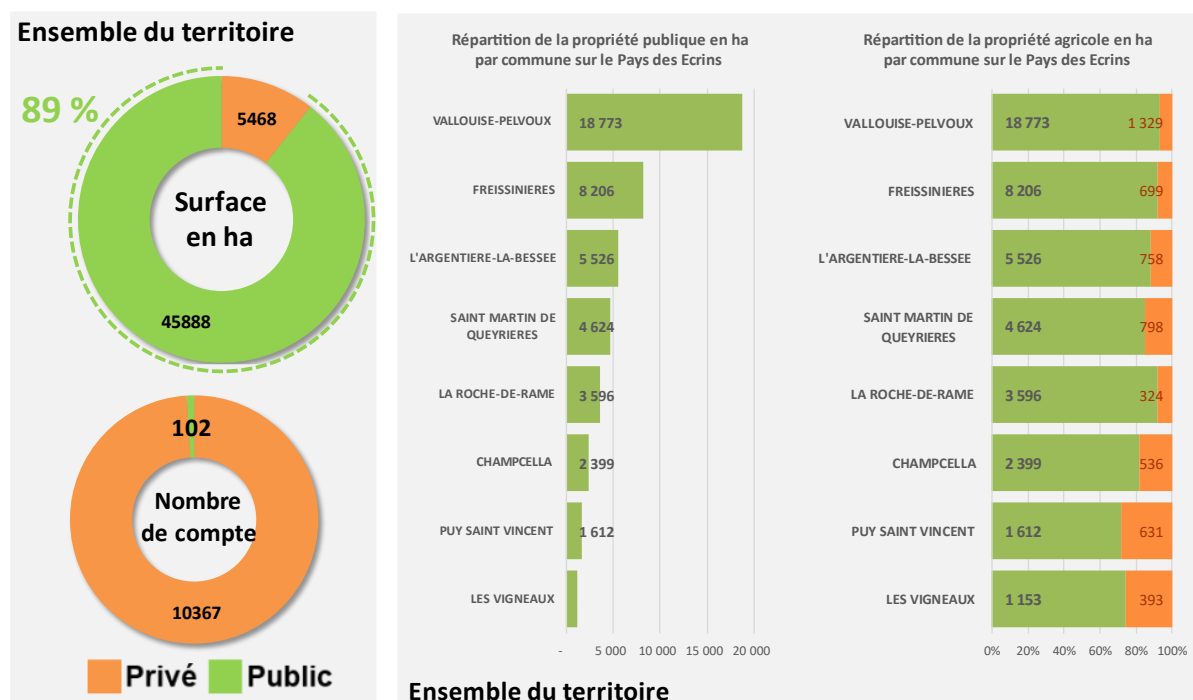
### 1.3 La terre : outil de travail incontournable en agriculture

#### 1.3.1 Structure foncière : un foncier public prédominant, et un foncier agricole de fond de vallées à dominante privée

- **89% des surfaces sont maîtrisées par des acteurs publics dans le Pays des Ecrins**

Dans le cadre de projets portés par la collectivité, la maîtrise du foncier est toujours une question importante, car comment articuler et accélérer des projets quand on ne maîtrise pas le foncier ? Dans les faits, dans la région, la plupart de nos diagnostics révèlent que l'essentiel du foncier agricole est quasi intégralement détenu par des propriétaires privés qui exploitent en direct ou qui louent leurs terres. Dans les territoires de montagne, on

observe pourtant très souvent qu'une grande part du territoire est propriété d'acteurs publics. Qu'en est-il pour le Pays des Ecrins ?



Sur l'ensemble du territoire, 51 356 ha sont cadastrés. 45 888 ha sont détenus par des acteurs publics. Cela représente 89% des surfaces. C'est le chiffre le plus élevé dans toutes nos observations régionales (40%), et c'est donc également supérieur mais dans une mesure moindre au département des Hautes-Alpes (60% de public). Pour mémoire, le Champsaur-Valgaudemar, la Vallée de l'Ubaye-Serre-Ponçon, le Briançonnais ou encore le Guillemois-Queyras atteignent des taux de 70%, alors que Serre-Ponçon-Val d'Avance atteint 49%.

Avec 89% de foncier public, on perçoit bien ici que le territoire est très montagnard avec des vallées assez étroites et des reliefs marqués. Dans ces surfaces, seuls quelques acteurs publics détiennent ce foncier. On dénombre 102 comptes de propriété public contre 10 367 pour les propriétaires privés.

Parmi ces acteurs publics, ce sont principalement les Communes qui détiennent le foncier. Sur le Pays des Ecrins, elles totalisent 37 700 ha. Ce sont ensuite les propriétés de l'Etat, principalement, par le Ministère de l'Agriculture qui possède la quasi-totalité du solde de surface publique avec plus de 8150 ha. Le département ou la Communauté de Communes détenant respectivement 5,2 ha et 5,1 ha.

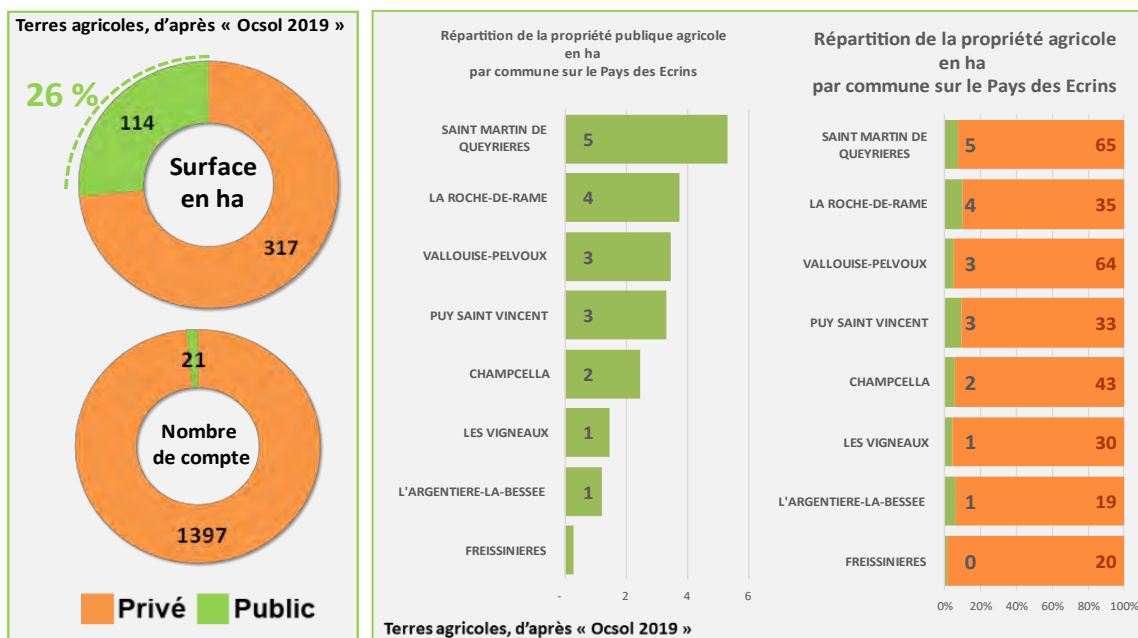
Pourquoi les communes et l'Etat sont tant présents sur le territoire ? Cela tient ici à la physionomie des secteurs de montagne qui comportent beaucoup d'espaces naturels, boisés, en landes productives ou non et des estives. L'essentiel de ces espaces naturels sont gérés par les acteurs publics. Le schéma assez classique est d'avoir les propriétés du Ministère de l'agriculture gérées par l'Office National des Forêts et bien souvent des propriétés communales qui peuvent être intégrées dans des modes d'organisation pastorale (Association Syndicale Libre ou Association Foncière Pastorale).

En observant les deux cartographies qui suivent, on perçoit bien la localisation de ces biens publics qui sont principalement sur les pentes et reliefs et sur des zones d'élevage extensif. Les propriétaires privés sont quant à eux regroupés dans les vallées ou sur les secteurs agricoles plus accessibles et plus productifs. La différence entre communes peut être notable selon leur superficie globale, mais aussi leur morphologie.

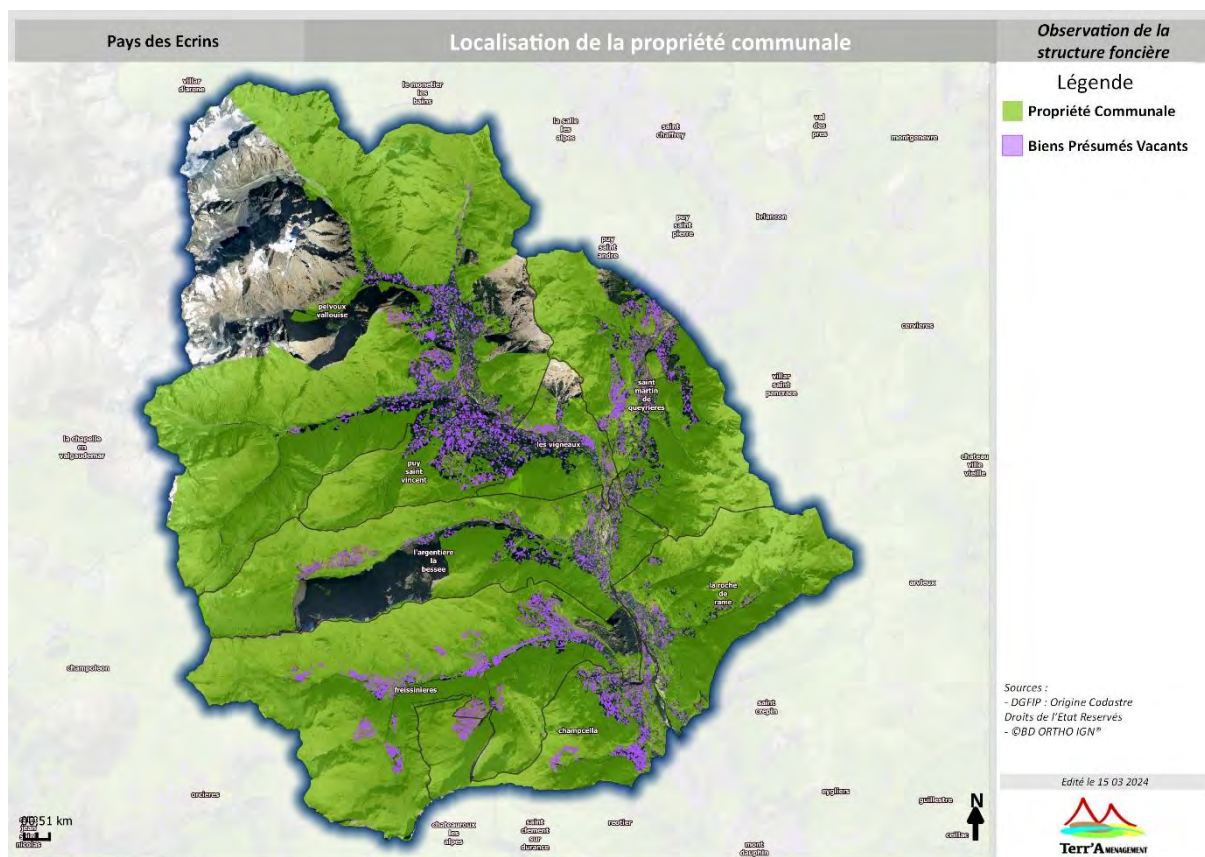
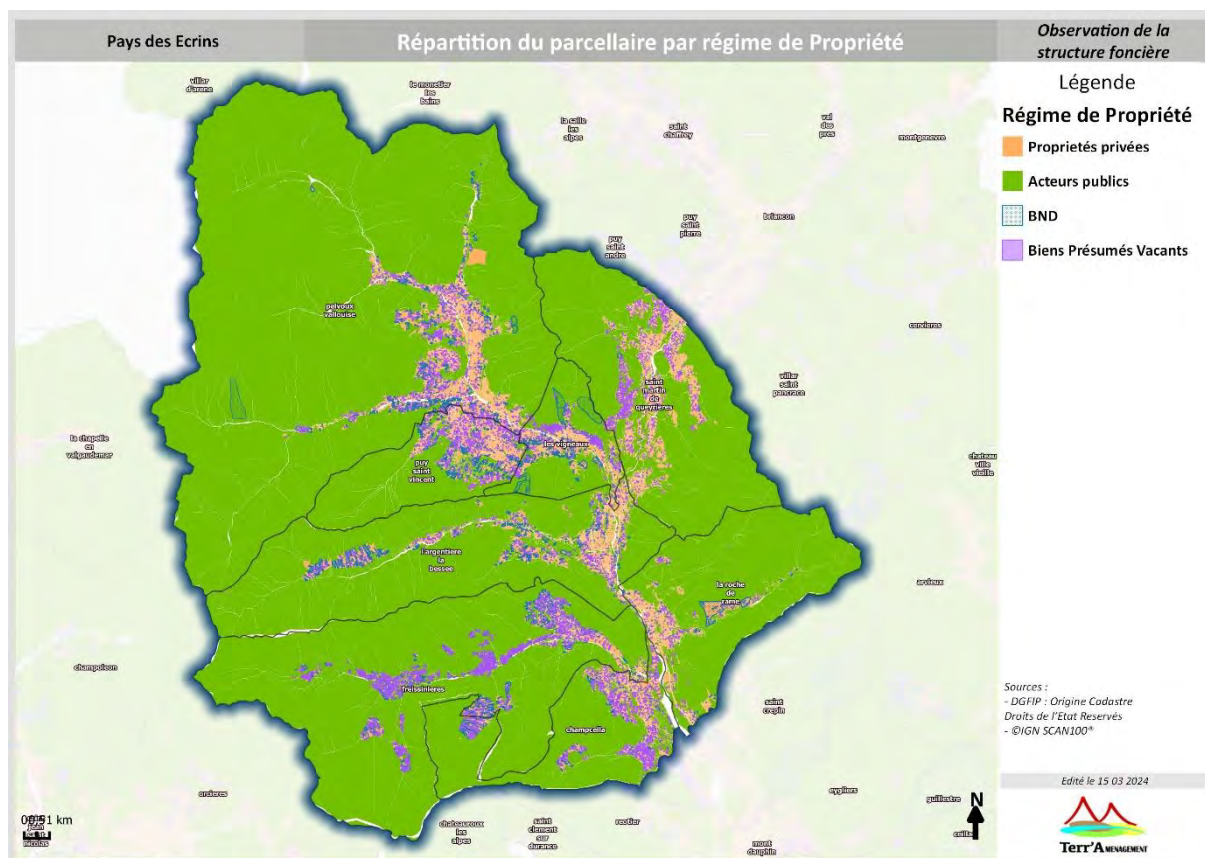
### • Des terres agricoles de fond de vallée à dominante privée

Pour vérifier notre affirmation sur le fait que les terres agricoles sont détenues par des privés, nous nous essayons à un exercice de chiffrage du foncier sur les seuls terrains relevés comme agricoles. Pour cela à ce stade de l'étude, nous choisissons de nous appuyer sur la base d'Occupation des Sols Régionale nommée « Ocsol » datée de 2019. La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur met à disposition cette couche qui permet de cibler les grands types d'occupation des sols à une échelle du 1/25 000 qui a le mérite de donner une photographie satisfaisante du territoire, même si la précision n'est pas parfaite. Ainsi, sur les zones de jonction entre deux types d'espaces, on a toujours des marges de correction qu'on retrouvera donc dans nos croisements de données avec cette base. Ici, cette base régionale fait ressortir uniquement des espaces agricoles « cultivables » de fond de vallée. Cela ne représente qu'une infime part de l'agriculture locale, car ça exclut les zones d'estives et pâturages d'inter-saison, ainsi que certains prés de fauche plus en altitude. Pour autant, croiser le cadastre et les propriétaires avec cette couche en filtrant les terres cultivées ou friches est intéressant. Il s'agit de la classe 2 de la BD Ocsol pour les connaisseurs.

Avec ce croisement de données, on relève alors la rareté des terres cultivables sur le territoire avec seulement 431 ha de foncier agricole de terres cultivées ou en friche, dont 317 ha pour des privés. Cela laisse donc 26% de foncier au public et encore, cela tient souvent au fait que l'occupation des sols, imprécise, intègre des parcelles forestières ou naturelles sur les franges agricoles.



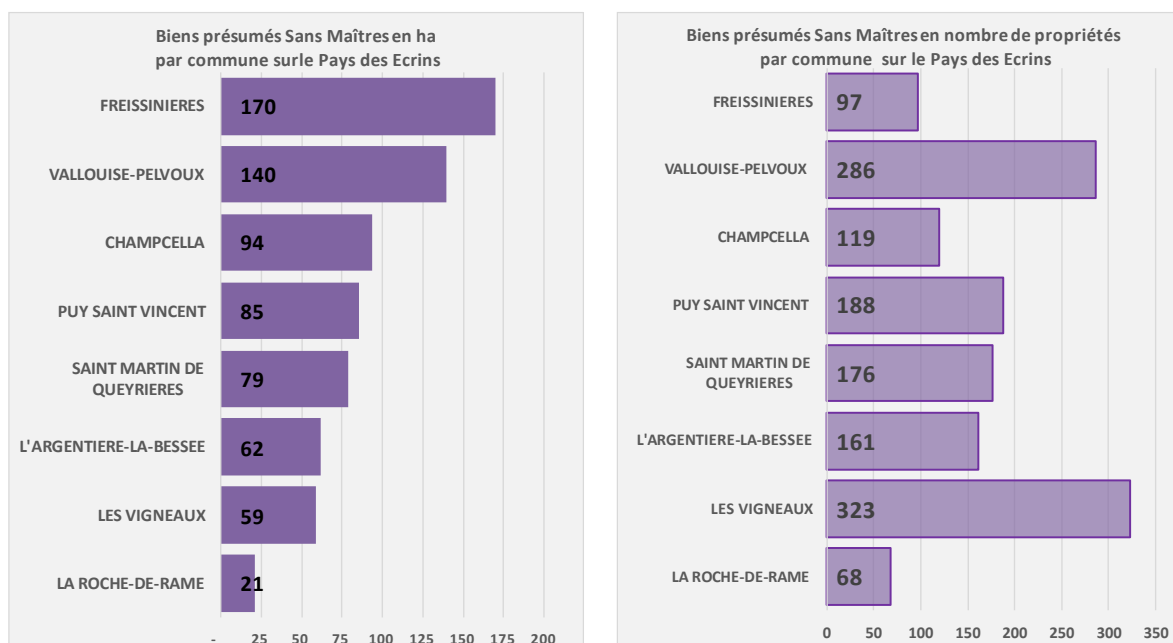
Ce croisement de données réalisé à titre expérimental pour se constituer progressivement une base comparative des territoires étudiés est intéressant. Il nous démontre que les meilleures terres de fonds de vallées sont détenues par des propriétaires privés.





### • Les biens sans maîtres : un potentiel de foncier mobilisable pour les communes

Certaines communes connaissent des problématiques fortes d'abandon du foncier par des propriétaires privés, avec par endroit, la constitution de vacances d'espaces naturels et forestiers le plus souvent, mais aussi, d'autres types de biens. Ces biens vacants, quand il y en a, peuvent faire l'objet d'une procédure particulière pour que la municipalité les réintègre dans le patrimoine communal ; ce, afin de les remettre en gestion (par la location, la revente...).



Pour le Pays des Ecrins, sur l'ensemble du territoire, toutes natures de terrains confondus, on recense 709 ha en anomalies cadastrales et en vacances supposées. Ces superficies sont réparties sur 12 729 unités foncières, signe très fort du micro-morcellement. Cela ramène à prospecter des unités moyennes de 550 m<sup>2</sup> et à enquêter sur 1418 propriétés au total (une propriété vacante pouvant contenir plusieurs parcelles et unités foncières). Selon les communes du territoire, les situations sont très variables. La commune de Freissinières arrive en tête des surfaces potentiellement vacantes, avec 170 ha. Elle est suivie par Vallouise-Pelvoux (140 ha) et Champcella (94 ha) qui complètent le podium. C'est aux Vigneaux que ces biens sans maîtres sont les plus nombreux, si l'on comptabilise le nombre de propriétés concernées (323), suivi de Vallouise-Pelvoux (286) et Puy-Saint-Vincent (188). La commune de la Roche de Rame est moins impactée, avec 21ha concernés pour 68 propriétaires.

#### **Définition : Qu'est-ce qu'un Bien présumé Sans Maîtres (BSM)**

Un BSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « Sans Maîtres ». 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 ou une commune, 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'enfrichements.

Pour vérifier le potentiel de biens sans maîtres et activer la procédure, la Safer peut proposer un accompagnement sur mesure aux communes intéressées. A titre d'exemple, la commune de Saint-Martin-de-Queyrières a fait appel aux services de la Safer par une Convention « Biens sans Maîtres ». Ce travail débouche actuellement sur des incorporations de biens avérés sans maîtres, dans le patrimoine communal. A ce jour, 5 comptes de propriété ont déjà été intégrés, et 55 comptes sont en cours d'incorporations. Nous n'avons pas encore de bilan chiffré sur les surfaces représentées, ni le nombre de parcelle, mais on constate déjà que cela représente 60 propriétés sur les 176 présumées. Toutes les présomptions de vacance ne sont donc pas validées, mais le 60 propriétés vont donc pouvoir être redynamisées.

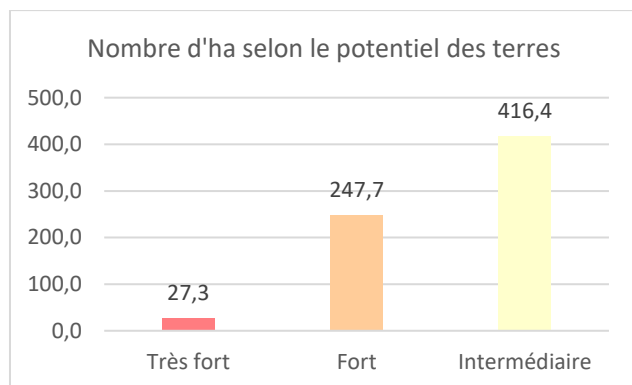
### 1.3.2 Un potentiel agricole intrinsèquement lié à la topographie

- Nature des terres**

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.

Sur le Pays des Ecrins, une part très conséquente 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, accord verbal).

A l'échelle de l'intercommunalité, les terres mécanisables ne représentent que 20,2 % de la surface agricole. Ces terres rassemblent les terres labourables (cultures fourragères de type luzerne, maraichage ...) ainsi que les prairies naturelles fauchées : elles constituent les meilleurs espaces agricoles du territoire et sont principalement localisées dans les différentes plaines du territoire.



- Potentiel agronomique**

Du point de vue agronomique, toutes les terres n'ont pas la même valeur productive. La valeur productive d'une terre dépend de sa nature, de son utilisation et de ses équipements (irrigation, drainage ...). Le croisement de ces différentes données permet d'obtenir une classification des terres selon leur potentiel agricole (cf. tableau ci-dessous).

NATURE DES TERRES		IRRIGATION	
		Terres irriguées	Terres non irriguées
Terres mécanisables	Terres labourables et vergers	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	Faible potentiel agricole

Référence : La Zone Agricole Protégée

Le diagramme et la carte ci-contre indiquent la répartition des terres et leur localisation selon le potentiel agricole défini selon ces critères. Ainsi, il ressort qu'une part peu importante des terres de l'intercommunalité (20,2 %) est de fort ou très fort potentiel agricole : il s'agit principalement des terres labourables et des prairies de fauche.

Leur préservation constitue donc un réel enjeu pour le maintien d'une agriculture dynamique sur la commune mais elles sont aussi un enjeu pour le développement des exploitations.

Les terres à potentiel agricole modéré sont fortement présentes : elles constituent 79,8 % de l'espace agricole (hors alpages collectifs). Cependant ces espaces ne sont pas synonymes de terres sans importance : 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.

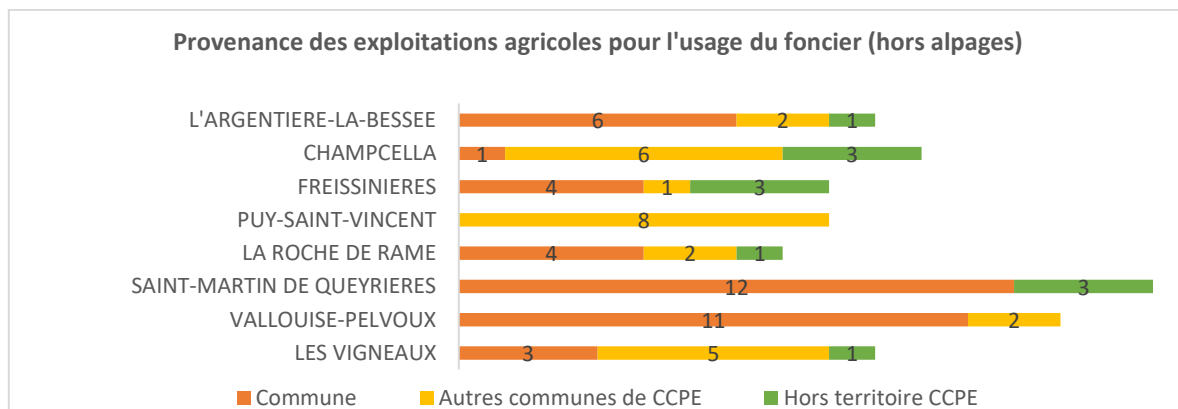
Elles constituent donc des terres d'une importance capitale pour les exploitations agricoles concernées et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

En annexe, une carte par commune croisant le potentiel des terres et le PLU de celles-ci a été présenté.

### 1.3.3 L'organisation spatiale des exploitations

#### • Provenance des exploitants

Les exploitations agricoles travaillant des terres sur la Communauté de Communes du Pays des Ecrins (hors groupements pastoraux) regroupent aussi bien celles ayant leur siège social sur l'une des communes de l'intercommunalité ainsi que d'autres venant de communes extérieures au territoire. Nos enquêtes s'appuient sur les informations de 43 exploitations agricoles.

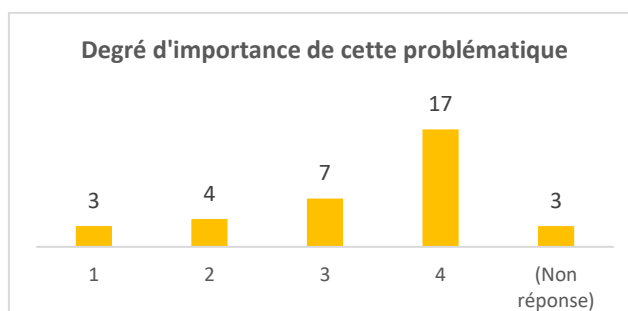


Bien que des exploitations extérieures interviennent aussi sur le territoire du Pays des Ecrins, la surface agricole de celui-ci reste majoritairement mise en valeur à plus de 75 % par les exploitations issues du territoire.

#### • Quelle maîtrise 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.

Lors des enquêtes, nous avons demandé aux agriculteurs leur ressenti sur leur maîtrise foncière : 34 exploitations agricoles nous ont signifié que ceci constituait une problématique sur le Pays des Ecrins, dont la moitié qui estiment que celle-ci est marquée puisqu'ils lui ont attribué une note d'importance de 4 sur 4 !



Sur l'intercommunalité, notamment du fait du morcellement du foncier et de l'éloignement des propriétaires (vivants hors du territoire), une part importante des surfaces agricoles est utilisée à titre précaire. 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.

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. Si la rétention foncière des propriétaires est trop forte, celle-ci peut être limitée par les choix de zonage dans le document d'urbanisme, voire en mettant en place une protection durable du foncier agricole actant dans le marbre cette vocation agricole avec une Zone Agricole Protégée.

Sur le territoire du Pays des Ecrins, l'utilisation verbale des terres est très fréquente sur des terres anciennement en location et pour lesquelles une utilisation verbale est aujourd'hui pratiquée, par exemple 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.

### 1.3.4 La structuration des ilots agricoles

Nous l'avons évoqué, les productions agricoles prennent assise sur le foncier, majoritairement détenu en fonds de vallées par des propriétaires privés. Les parcelles cadastrales de ces propriétaires sont, elles, typiques du foncier en zone de montagne : de faible superficie et relativement éclaté. C'est avec cette réalité que doivent composer les agriculteurs pour travailler les espaces agricoles. Et ces particularités qui s'observent au niveau cadastral se répercutent sur les ilots de cultures agricoles !

Ainsi, les exploitations agricoles travaillant des terres sur le Pays des Ecrins ont un outil de travail dont la performance est amoindrie (cf graphique ci-contre) par l'éclatement et la taille réduite des ilots : la surface médiane des ilots agricoles (hors ilots des groupements et associations pastorales) est en effet de **0,27 ha** !!!

La préservation de 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 :

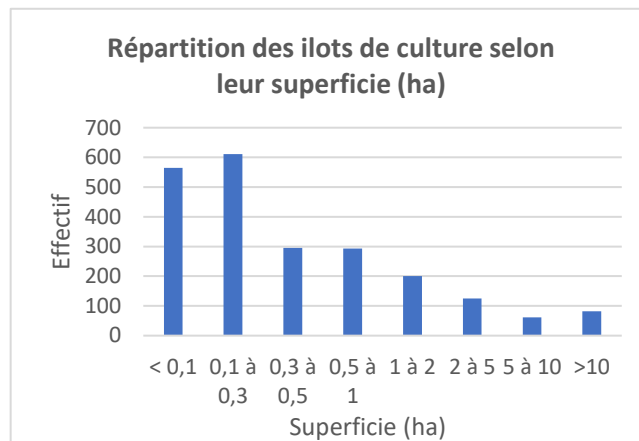
- La population rurale augmente et la charge humaine relative augmente également sur les espaces appropriés,
- A chaque génération, les droits de chacun sur la terre s'amenuisent, avec une tendance à la formation de micropropriétés, de propriétés indivises surchargées de copropriétaires.

Les effets sur le fonctionnement des exploitations agricoles peuvent rapidement être importants :

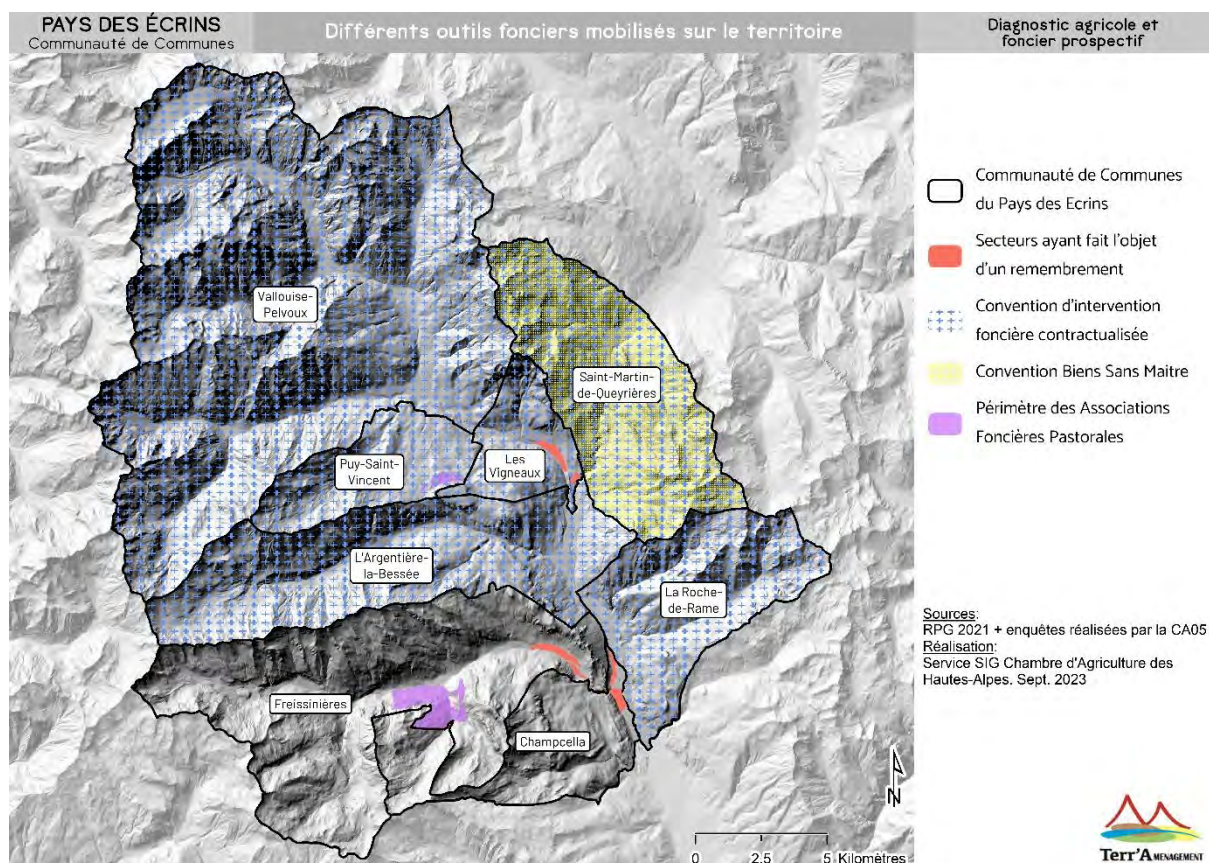
- Plus de difficultés pour les exploitants à réunir le foncier nécessaire à leur activité (multiples tractations avec de multiples propriétaires) et ainsi leur garantir une certaine maîtrise foncière (locations des parcelles via un bail ou une convention pluriannuelle, autorisations verbales ...),
- 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 coûts,
- Un temps de travail démultiplié (déplacement d'une parcelle à l'autre, d'une parcelle au siège).

Trois communes du territoire (Freissinières, Champcella, Les Vigneaux) ont conduit, dans les années 1960 à 1970, des opérations dites de remembrement, visant à restructurer le foncier en rassemblant les différentes parcelles d'un même propriétaire. Ces opérations sont longues et complexes à mener ; cependant nous en mesurons encore aujourd'hui les bénéfices sur l'activité agricole !

D'autres outils fonciers que le remembrement (l'appellation en vigueur est maintenant AFAFE pour Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental) peuvent être conduits pour agir contre ce morcellement. L'on peut citer les échanges de foncier entre propriétaires, qui se réalisent à de plus petites échelles, ou encore la mise en place d'Associations Foncière Pastorales, qui sans toucher à la propriété, permettent à grande échelle de réaliser des regroupements d'usage. La carte ci-après spatialisent les différents outils fonciers présents sur le territoire des Ecrins.







### Référence : L'AFP : l'outil multifonction dans la gestion du foncier agricole et pastoral

L'Association Foncière Pastorale est une association de propriétaires pouvant mixer propriétaires privés et publics. Elle a pour objet de :

- Favoriser le regroupement, l'aménagement, l'entretien des fonds qui la constituent,
- Contribuer au maintien, au développement de la vie rurale.

Les AFP vont principalement assurer ou faire assurer :

- la mise en valeur et la gestion des fonds de manière collective en lieu et place d'une gestion individuelle : location par conventions pluriannuelles de pâturage à des groupements pastoraux ou des éleveurs.
- les travaux nécessaires à l'amélioration, l'entretien ou la protection des sols (clôtures, abreuvoirs, dessertes, défrichements ...),

L'AFP est un outil efficace pour lutter contre le morcellement foncier qui rend difficile, la mise en valeur de certains territoires et le contrôle de la végétation. L'AFP facilite la sauvegarde et la valorisation d'un foncier qui ne pourrait l'être de manière individuelle. Les exploitants ou autres gestionnaires de l'espace ne s'adressent alors qu'à un seul interlocuteur foncier plutôt qu'à une multitude de propriétaires.



## 1.4 Un marché foncier plutôt fermé

### 1.4.1 Une quinzaine de ventes annuelles par commune



Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA, au travers des notifications que les notaires lui envoient et des rétrocessions qu'elle réalise. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines, au moment de la production de données, soit de 2013 à 2022.

Le marché foncier du Pays des Ecrins a généré une moyenne de 127 ventes annuelles en 10 ans. Rapporté aux 8 communes du territoire, cela nous donne près de 16 ventes annuelles par commune. C'est un marché assez faible en nombre de vente pour la région.

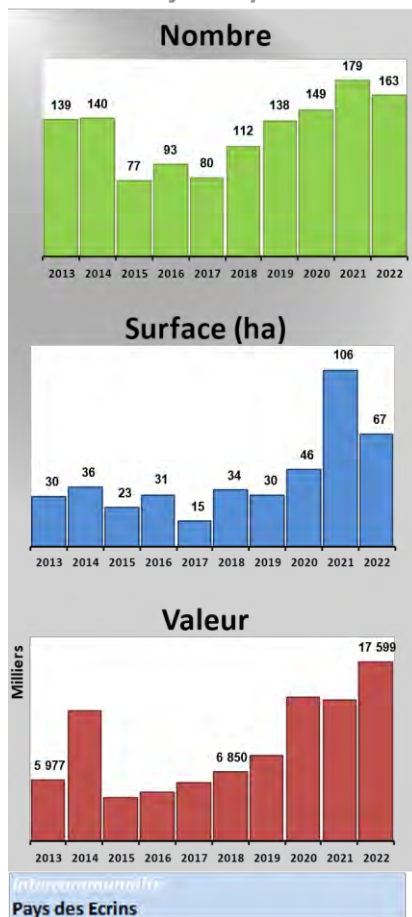
Cependant, sur le département, cela est un chiffre moyen. On observe que dans l'Ouest du département, à quelques exceptions près, le marché dégage rarement plus de 5 ventes annuelles par commune, voire moins.

On a volontairement laissé la légende que l'on applique à l'échelle régionale pour montrer que cette dynamique à l'Ouest est toute relative car, dans la vallée du Rhône ou dans les départements littoraux, le nombre de vente annuelle moyenne atteint presque systématiquement plus de 20 ventes et bien souvent au-delà de 40, voir même plus de 60 pour des communes très dynamiques. On détaillera par la suite la nature de ces ventes par une segmentation.

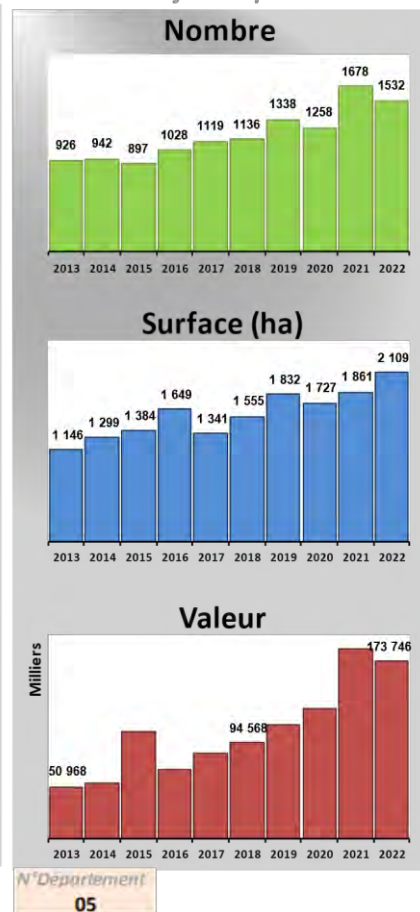
Cette faiblesse du marché Haut-Alpin et celle plus relative du Pays des Ecrins est à comprendre comme une fermeture du marché. C'est une observation que l'on fait beaucoup dans les marchés montagnards, en raison de plusieurs facteurs concomitants : un attachement fort à la terre, des valorisations qui apparaissent faibles et moins incitatives pour la vente, des pressions et demandes moins fortes.

Dans les Hautes-Alpes, seules quelques communes agricoles ou touristiques très dynamiques sortent vraiment du lot avec Gap, Chorges et certaines communes du Briançonnais. Cette dynamique sur ces communes peut être attachée à des ventes agricoles, mais elle est aussi liée à des ventes plus urbaines, car, le marché foncier

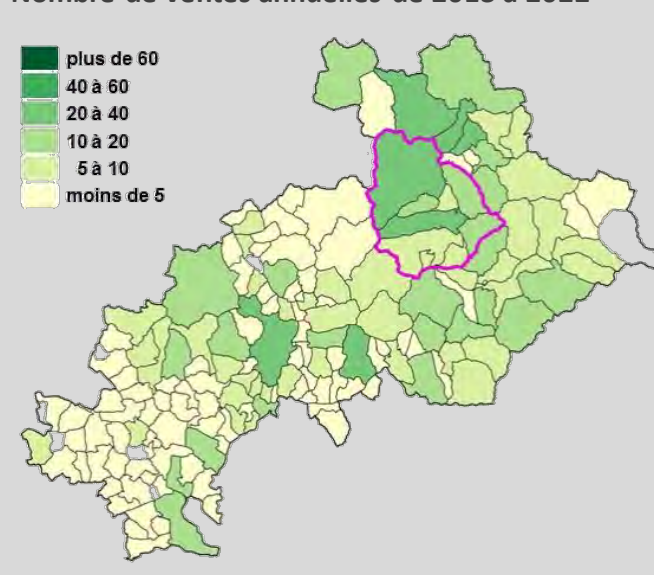
Marché foncier par année



Marché foncier par année



Nombre de ventes annuelles de 2013 à 2022



n'est pas un tout uniforme. Dans ce qui est notifié à la Safer, on a bien sûr les dossiers et ventes d'espaces agricoles et naturels, mais on a aussi tout le marché rural résidentiel et toutes les emprises d'espaces qui vont probablement muter vers d'autres usages. C'est pourquoi, il nous apparaît important de pouvoir qualifier chacune de ces opérations pour mesurer au mieux ce qui relève du domaine agricole et ce qui porte plutôt sur des opérations à caractéristiques urbaines.

Cette distinction est d'autant plus importante à réaliser puisque l'information sur le marché foncier a vu l'évolution des règles de notification à la SAFER avec la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 14/10/2014. Outre l'élargissement des informations transmises par les notaires, l'article L 141-1-1 du CRPM étend l'information des SAFER à « toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers mentionnés au II de l'article L. 141-1 situés dans leur ressort ». En clair, cela signifie que toute mutation (vente, échange, apport en société, donation, cession de parts, usufruit, nue-propriété, etc...) portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières doit être notifiée à la SAFER. A compter de cette date, le marché notifié à la Safer a connu un boom « artificiel » avec plus de transactions typées urbaines (non agricoles) mises à sa connaissance.

#### 1.4.2 Un marché foncier mixte avec le poids des stations, mais un marché rural et agricole très fermé

##### **Méthodologie : Comment est construite la segmentation du Marché foncier ?**

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER, sur fond de GéoMarchés. Cette analyse permet de déterminer 5 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** : biens acquis par des non-agriculteurs, on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand terrain. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés, avec un usage agricole ou forestier, présent ou passé.
- **Agricole et Naturel – Bâti** : une surface de plus de 3 ha liée à un bâti confère à ces ventes un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers mais aussi tout bâtiment acheté par un acteur agricole (agriculteur ou SAFER) quelle que soit la surface vendue.
- **Agricole et Naturel – Non Bâti** : il correspond au marché non bâti dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique agricole. Le marché des espaces naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages. C'est le seuil de prix par GéoMarchés fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.
- **Non segmenté** : les informations au moment de la vente ne permettent pas de la classer dans un des 4 segments précédents. S'ajoute également à cette catégorie depuis 2016, toutes les ventes de lots de copropriétés bâties. Ce « Non segment » a par conséquent beaucoup gonflé en 5 ans.

Potentiel  
du bien vendu

**Marché  
Urbain**

**Marché Bâti  
avec 1 à 3 ha**

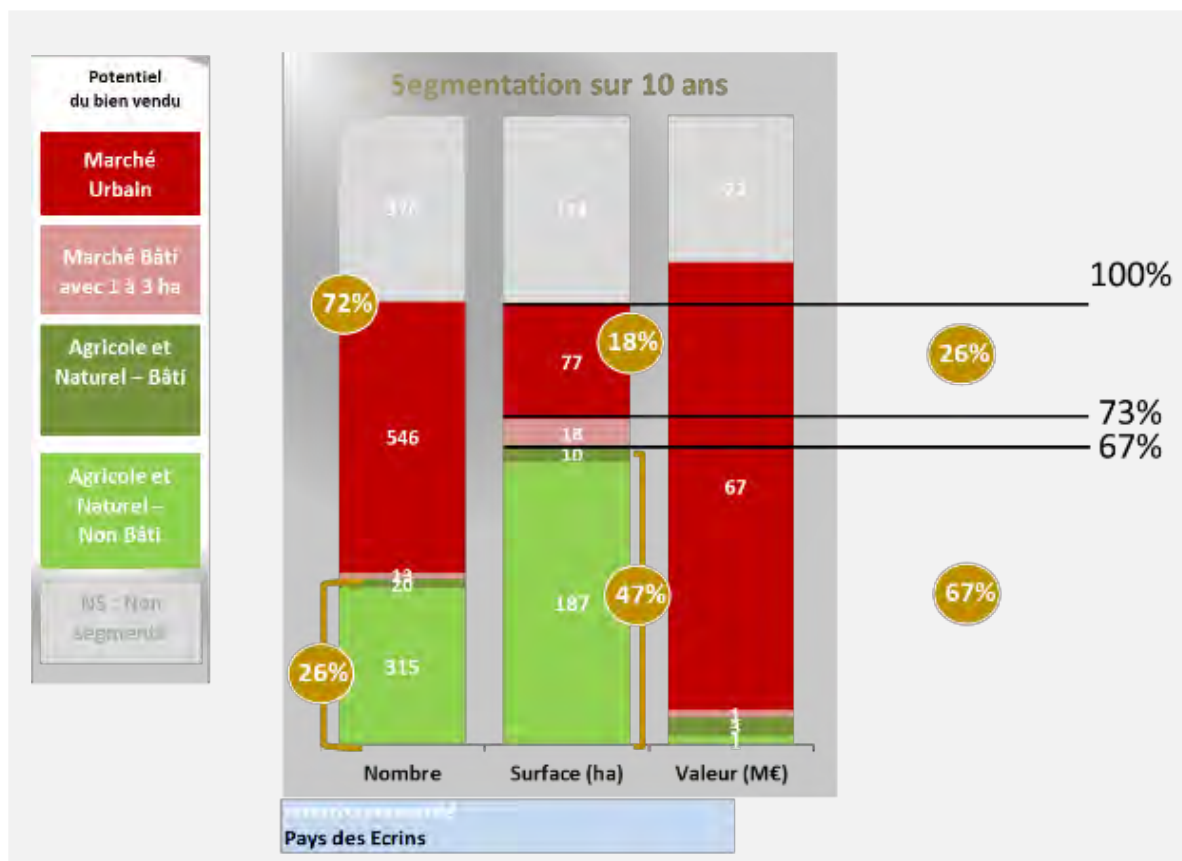
**Agricole et  
Naturel – Bâti**

**Agricole et  
Naturel –  
Non Bâti**

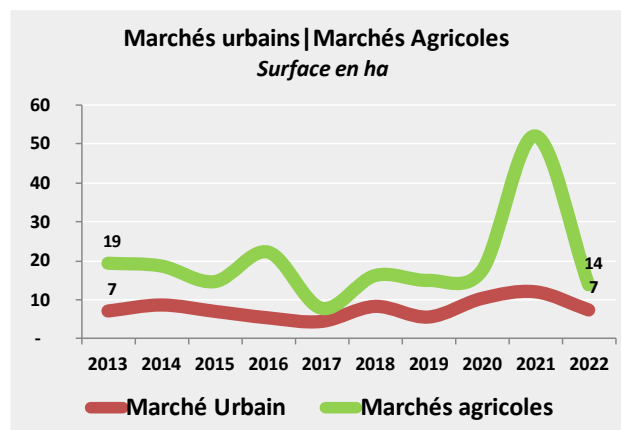
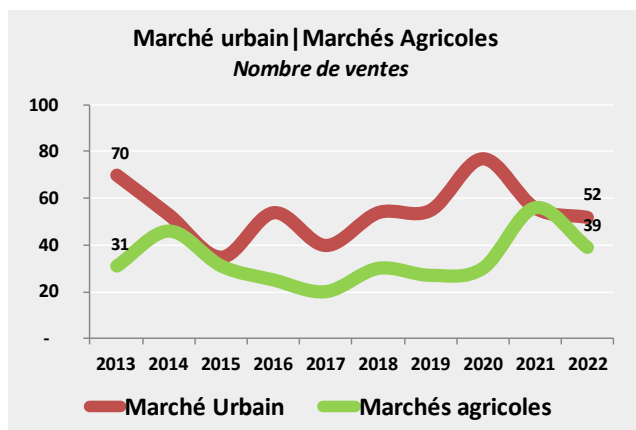
**NS : Non  
segmenté**



Le Marché foncier entre 2013 et 2022 présente un caractère mixte, à dominante urbaine si l'on considère le nombre de ventes notifiées à la Safer. 72% des biens notifiés (en intégrant les ventes avec lots de copropriétés) le sont sur des biens bâtis ou des biens alimentant un marché urbain (Terrain à bâtir ou terrains de loisirs). On perçoit là le poids du marché généré par les stations et ces effets sur l'ensemble de la vallée. Face à cela, on comptabilise 26% des ventes avec un caractère agricole ou naturel, totalisant 335 ventes dont seulement 20 avec un bâtiment.



En observant le marché par année, on vérifie bien ces dires, avec un nombre de vente à caractère urbain qui est supérieur ou équivalent, sur le territoire depuis au moins dix ans, sans que les superficies attachées aux différentes catégories ne connaissent d'évolutions notables. En superficie, celles-ci sont toujours très erratiques au gré de libération de grandes propriétés ou pas. On le voit bien ici, avec des variations notables d'une année sur l'autre sur les segments agricoles et naturels.



Observé sur 10 ans, le marché en surface présente des tendances plus habituelles d'un territoire rural avec 67% des surfaces du marché dédiées aux espaces agricoles et naturels (ici, on part d'une base de calcul excluant les surfaces sur les lots de copropriétés qui sont souvent répétés « artificiellement » de nombreuses fois, en cas de vente d'appartements ou de maisons, sur un même lot). Là encore, le poids du marché agricole bâti est minime.

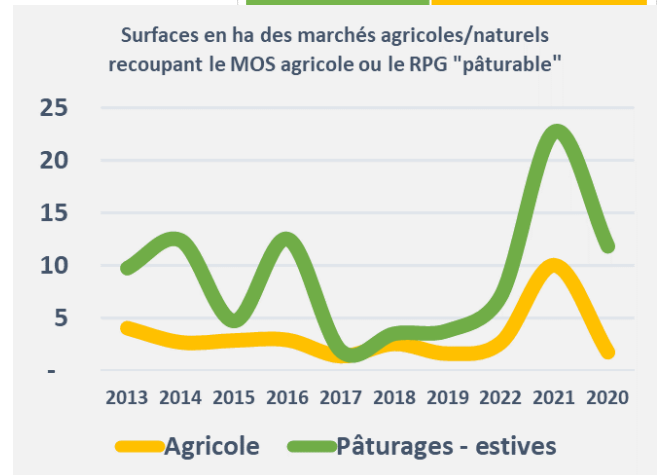
Avec 197 ha cumulés, pour 8 communes sur 10 ans, soit 2,4 ha par commune et par an, on constate que le marché agricole et naturel en surface est très fermé. Fermeture d'autant plus grande pour l'agriculture qu'une part conséquente de ces surfaces vendues sont des espaces naturels ou forestiers non productifs.

Pour bien comprendre la répartition du marché sur ces 197 ha de surfaces agricoles et naturels, nous avons là encore utilisé la base de données Ocsol, ainsi que le Registre Parcellaire Graphique (déclarations PAC), afin de ventiler les surfaces agricoles et naturelles vendues en trois types d'usage:

- L'occupation agricole (terre cultivable) : 33 ha / 17% ;
- Les surfaces de pâturages déclarés à la PAC (estives ou bois) : 91 ha / 46% ;
- Les autres espaces naturels ou forestiers non productifs. 74 ha / 37% ;



Ainsi, cette précision conforte le constat que les ventes de surfaces dédiées aux activités agricoles sur le Pays des Ecrins sont vraiment minimales. 33 ha de terres cultivables, soit environ 4000 m<sup>2</sup> annuel en moyenne par commune. A cela s'ajoute 91 ha de surfaces extensives avec les pâtures, soit 1,1 ha par an et par commune. Autant dire que comme dans beaucoup de territoire montagnard, ces surfaces libérées par le marché sont loin d'être suffisantes pour offrir les emprises nécessaires qui permettraient de répondre aux demandes d'extension des structures en place, et plus encore pour les installations. On a déjà vu que la concurrence est grande sur chaque vente traitée par la Safer et la rareté du foncier disponible est un bon facteur d'explication à cet engouement.



#### 1.4.3 Un marché agricole freiné par une structure foncière hyper morcelée : un besoin de réorganisation que la Safer traite par un stockage volontaire

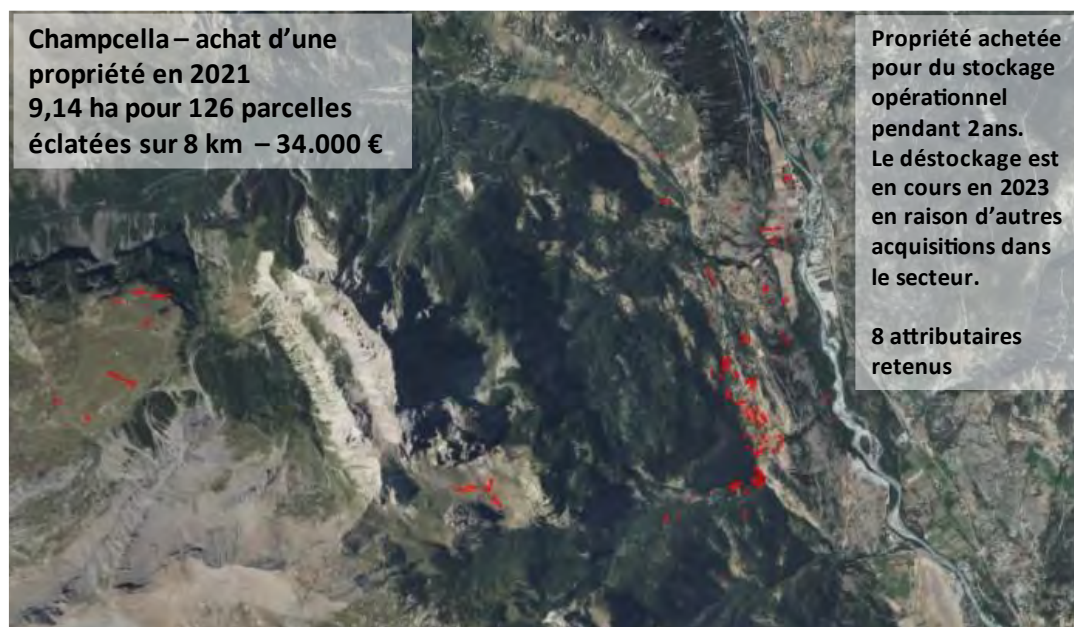
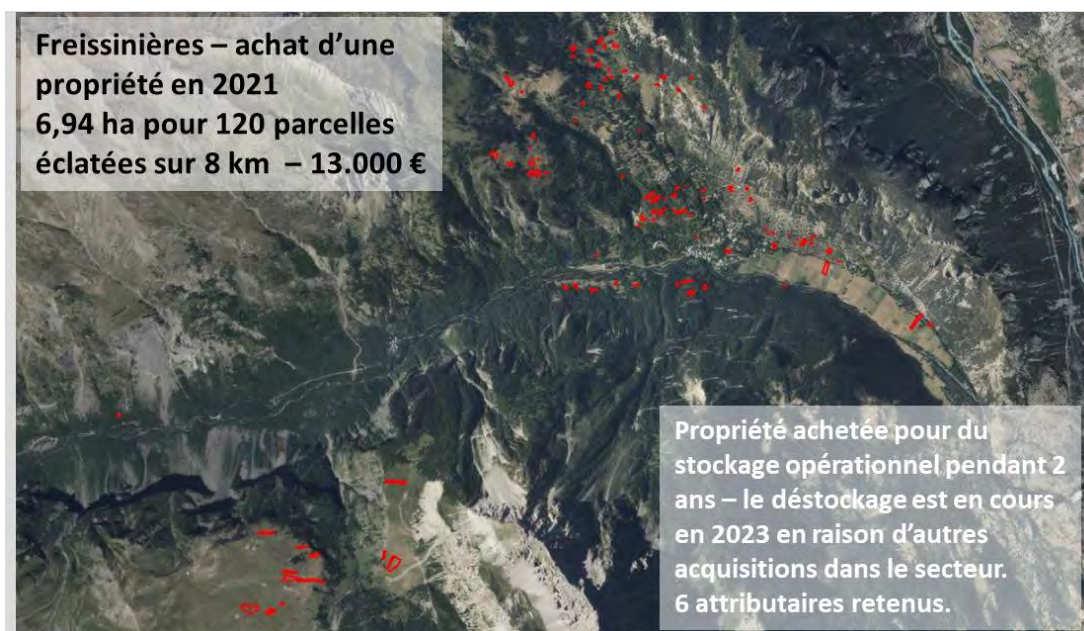
Une entrevue avec la conseillère foncière de la Safer sur la Communauté de Communes tend à confirmer ce que nous avons commenté jusque-ici. On a assurément, un marché foncier agricole extrêmement fermé, avec très peu de ventes qui sortent chaque année. La structuration du foncier hyper morcelé avec des micro-parcelles de différents propriétaires sur presque tous les secteurs est une caractéristique forte du territoire. Travailler sur le foncier revient à composer avec une myriade de parcelles et de propriétaires. Si consolider son exploitation est déjà complexe dans un tel contexte, l'installation à partir d'une feuille blanche est une aventure très incertaine.

##### • Stocker pour organiser le foncier

Le besoin de réorganisation foncière est criant pour organiser des ilots de cultures de taille suffisante. A défaut de projets d'AFAFE (Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental) ou d'Associations Foncières Pastorales plus nombreuses sur le territoire, la Safer organise dès qu'elle le peut sa politique de stockage afin d'avoir suffisamment de terres disponibles dans un quartier, ou sur une commune, pour rentrer ensuite dans une mécanique d'échanges multilatéraux. Ce stockage prend du temps, car on l'a vu les ventes de terres ou pâtures sont rares et il faut plusieurs années pour avoir un volant de foncier suffisant pour le proposer à la vente dans ces jeux d'échanges et de restructuration.

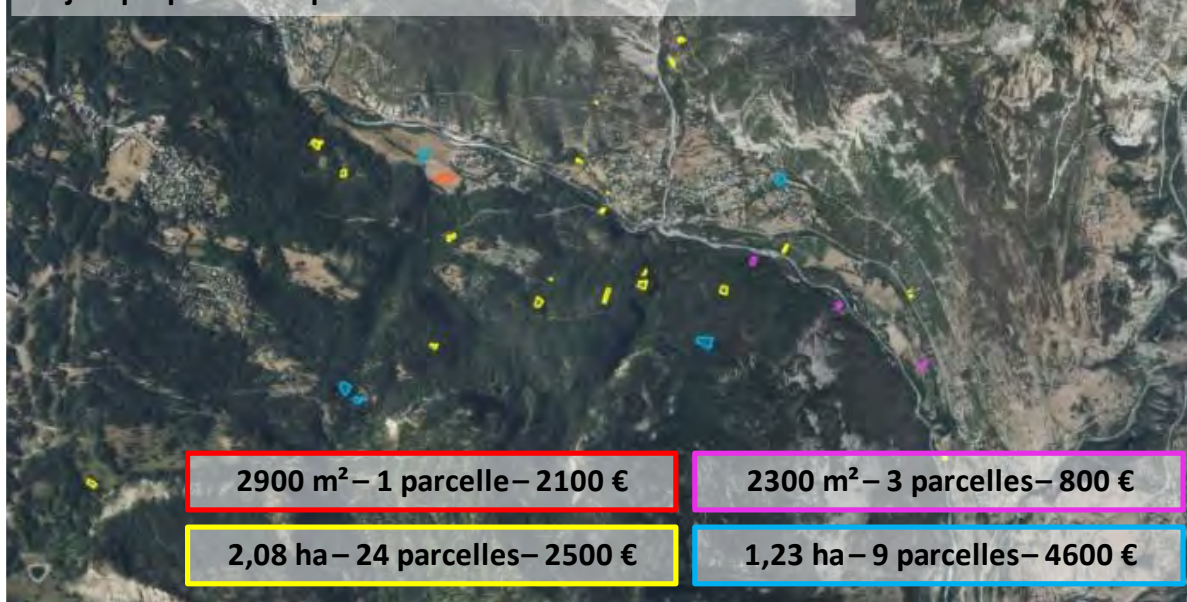


A titre d'illustration, la conseillère cite les cas de deux acquisitions, en 2021, par la Safer, de deux propriétés de taille conséquente pour le secteur. Ces deux propriétés, à Freissinières et Champcella, ont été des belles opportunités foncières pour respectivement près de 7 et 9 ha. Si ce n'est pas la surface typique des ventes traitées dans les Ecrins, la structure de ces deux biens illustrent parfaitement le morcellement foncier auquel sont confrontés les agriculteurs, dès lors qu'ils veulent organiser leur exploitation. Ici, pour chacune des deux propriétés, on compte plus de 120 parcelles disséminées sur tous les étages de la commune (proche du village, dans les plaines, dans les bois et les estives). L'intervention de la Safer a permis dans les deux cas d'acquérir les biens et de les stocker (pendant deux ans seulement ici), le temps d'avoir suffisamment de foncier disponible avec d'autres acquisitions qui se font au fil de l'eau.



La conseillère nous cite un autre cas, plus typique en matière de superficie traitée, avec à titre d'exemple des acquisitions sur la commune des Vigneaux. A la même période, en 2021, 4 prospections foncières ont abouti et ont permis d'acquérir autant de propriétés. Le choix a été fait là encore de stocker le foncier, dans l'attente d'autres opportunités, afin d'avoir des unités ou des possibilités d'aménagement suffisantes avant de les proposer à la vente et à l'échange. A ce jour, le déstockage n'est pas programmé.

### Les Vigneaux – stockages stratégiques en cours depuis 2021 Déjà 4 propriétés acquises



Dans certains cas, des conventions de stockage du foncier sont mises en place entre la Safer et la collectivité afin d'aider la Safer à supporter les coûts de portage. Celles-ci permettent de stocker le foncier et de se donner le temps nécessaire à l'aménagement foncier, sans pression financière et comptable.

On peut citer notamment, dans les Hautes-Alpes, le dispositif mis en place au début des années 2000 entre le Conseil Départemental et la Safer. Celui-ci prévoit la création de réserves foncières. Le Conseil Départemental apporte un préfinancement du stock maîtrisé par la Safer à hauteur de 150 000 €. Ce stock tournant permet de soulager la Safer dans son effort de stockage régional, avec pour objectif final la restructuration de ce parcellaire complexe.

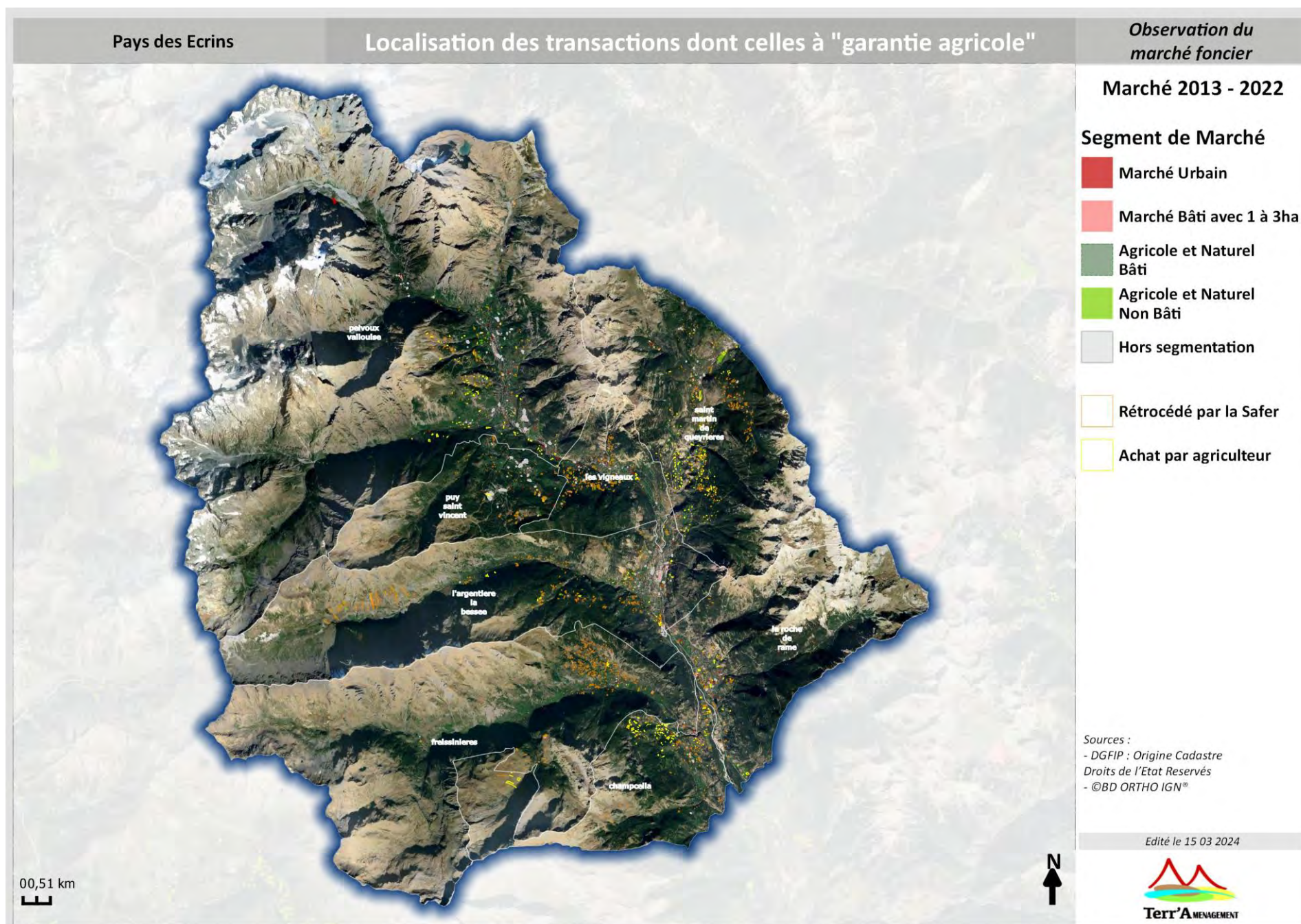
- **Des difficultés majeures pour construire des bâtiments techniques d'élevage ou de stockage agricole.**

La conseillère soulève une autre problématique forte sur le territoire, avec un besoin pour les agriculteurs : trouver du foncier agricole constructible.

La topographie des lieux avec beaucoup de zone rouge au PPRI, les règles de réciprocité pour les bâtiments d'élevage et d'autres facteurs réglementaires ou techniques voient les agriculteurs se retrouver sans solution pour construire leurs bâtiments indispensables à leur exploitation. La plupart des zones agricoles sont dites « strictes » et ne permettent pas d'y édifier les bâtiments d'élevage ou de stockage.

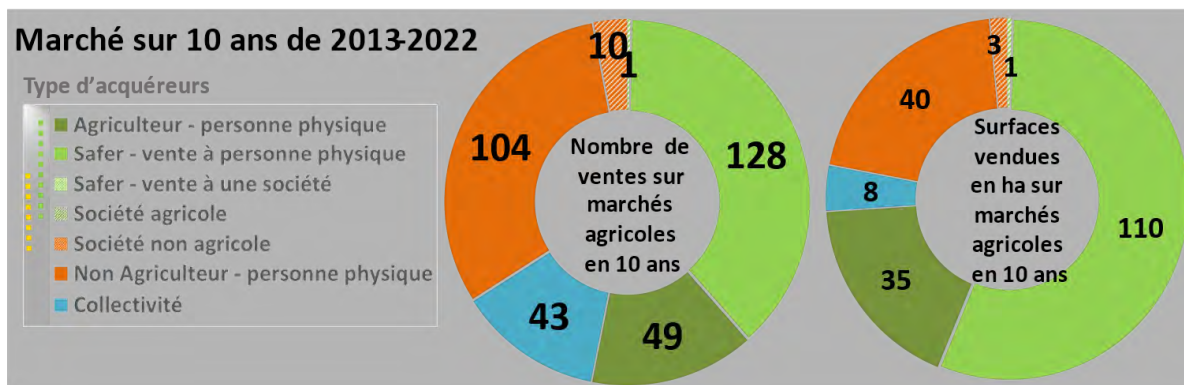
Ce sont autant de freins à la bonne marche des exploitations et plus encore pour les projets d'installations.





#### 1.4.4 Un marché agricole traditionnel et familial, encore bien ancré

Dans un marché agricole assez fermé, qui voit le nombre de ventes « urbaines » dépasser le nombre de ventes agricoles, les acquéreurs des terres ou espaces naturels sont bien des acteurs agricoles pour une grande majorité. La garantie de continuité est donc bien assurée.

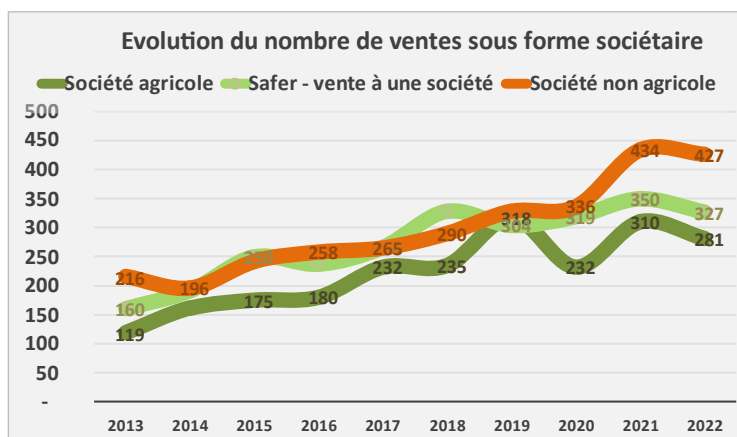


Les ventes de surfaces alimentant le marché agricole ou naturel ont été acquises à 74% en direct par des acteurs agricoles, quelques soient leur forme (société agricole – agriculteur ou Safer). Cela représente 145 ha sur 197 ha. Le solde n'est pas perdu pour l'agriculture, mais au moment de la vente, la garantie est moins forte sur le projet final. Il peut s'agir de gens qui acquièrent avec un projet d'installation. Il s'agit aussi de ventes d'espaces naturels qui n'intéressent pas toujours directement l'agriculture. Les agriculteurs sont donc bien présents sur leur marché.

- Un marché agricole traditionnel qui échappe au phénomène sociétaire

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur et plus encore dans les régions du Nord de la France, les dix dernières années ont vu exploser les ventes de foncier agricole à des acquéreurs sous formes sociétaires.

Le graphique sur l'évolution des ventes à des formes sociétaires en 10 ans sur la région est assez éloquent. On en comptabilisait 300 en 2012 avant notre période affichée sur le graphique, puis 495 en 2013 et 1035 en 2022. Cela a donc plus que triplé en onze ans. Certes le nombre de vente reste majoritairement à des formes sociétaires agricoles, mais le changement de pratique est notable.



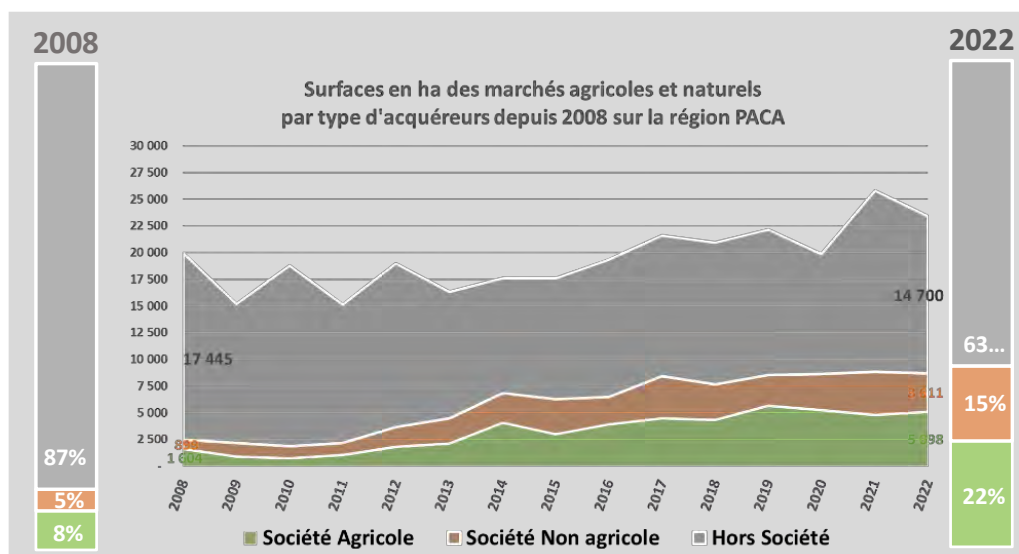
Région Paca

Sur le Pays des Ecrins, les graphiques des acquéreurs (en anneaux) présentés ci-avant sont très clairs : le nombre de vente foncière à des sociétés est très rare (10 cas pour 3 ha) On peut donc dire que le territoire, tout comme les Hautes-Alpes, reste à l'écart de cette observation régionale.

- Pourquoi alerter sur un phénomène qui n'existe pas chez vous?

Pour sensibiliser ou informer sur les effets secondaires que peuvent avoir ce genre de mutations des propriétaires sur du long ou moyen terme.





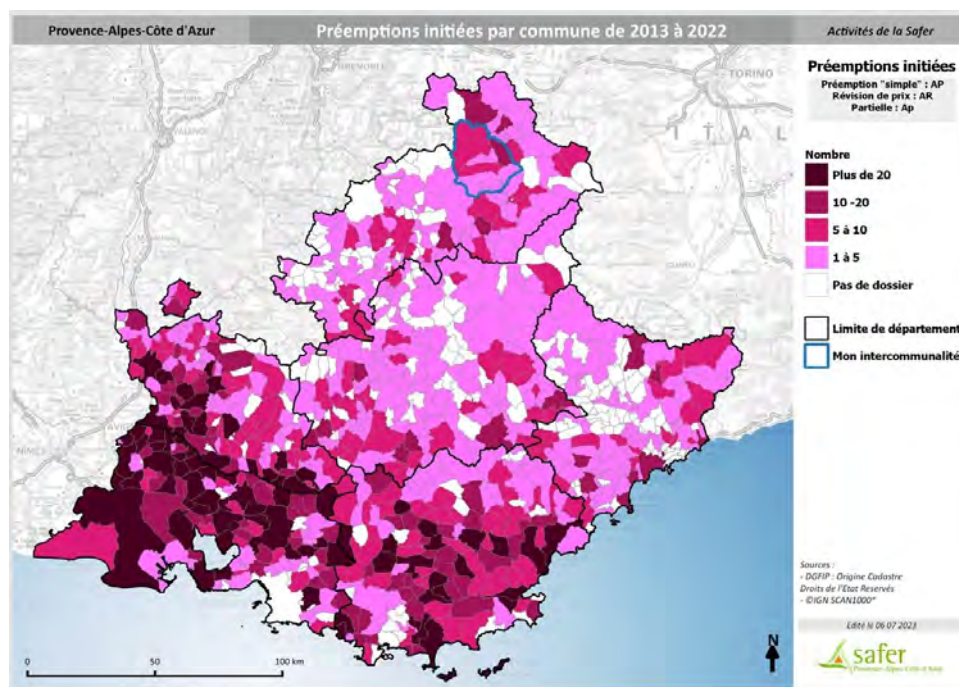
Avec 37% des surfaces vendues en région en 2022 qui le sont par des sociétés, le foncier échappe progressivement aux personnes physiques. Ce phénomène pourrait être anodin, mais il est assez problématique au niveau national et régional. En effet, on observe de plus en plus de propriétés qui s'échangent par la vente de parts sociales (le foncier est alors dans les actifs de la société, mais n'est pas vendu en tant que tel puisque c'est la société qui fait l'objet d'un changement de propriétaire). Il s'agit souvent au final de ventes en famille avec 100% des parts vendues. Cependant, on a vu croître le nombre de ventes partielles avec 96 ou 97% des parts, empêchant ainsi la SAFER d'intervenir pour réguler le marché. Depuis 2015, les sociétés doivent informer la SAFER de ces ventes de parts sociales, mais en cas de vente partielle des parts, cela reste purement informatif. Pour reprendre pied et pour pouvoir peser sur le marché, en évitant de voir de nouveaux cas emblématiques se multiplier (exemple : la vente de 1600 ha de terres, à un conglomérat chinois, dans le Berry échappant à tout contrôle), une loi dite loi « Sempastous » déposée par le député du même nom, a été votée en décembre 2021. Les décrets opérationnels sont sortis fin 2022 et les premières notifications en cette année 2023 parviennent à la Safer. Elles vont permettre aux Safer d'intervenir dans ces ventes partielles de parts sociales, sous certaines conditions.

#### 1.4.5 Un marché agricole solide qui nécessite seulement quelques régulations des prix

On l'a constaté à plusieurs reprises : le marché foncier du Pays des Ecrins est plutôt fermé et s'opère essentiellement entre agriculteurs. Cette fermeture du marché, par la rareté de ses libérations, ne crée pour autant pas de tensions majeures sur les prix du foncier. Contrairement à ce qu'on observe dans la vallée du Rhône ou sur les territoires littoraux, où les tensions sont fortes sur des concurrences d'usages, le besoin de régulation est réduit ici. Les pressions et dérives sur les marchés sont plus rares, ce d'autant que beaucoup d'opérations s'opèrent en famille, avec les fermiers en place, ou au minimum entre agriculteurs. Néanmoins, quelques interventions par préemptions sont nécessaires chaque année pour éviter de laisser s'activer des phénomènes spéculatifs.

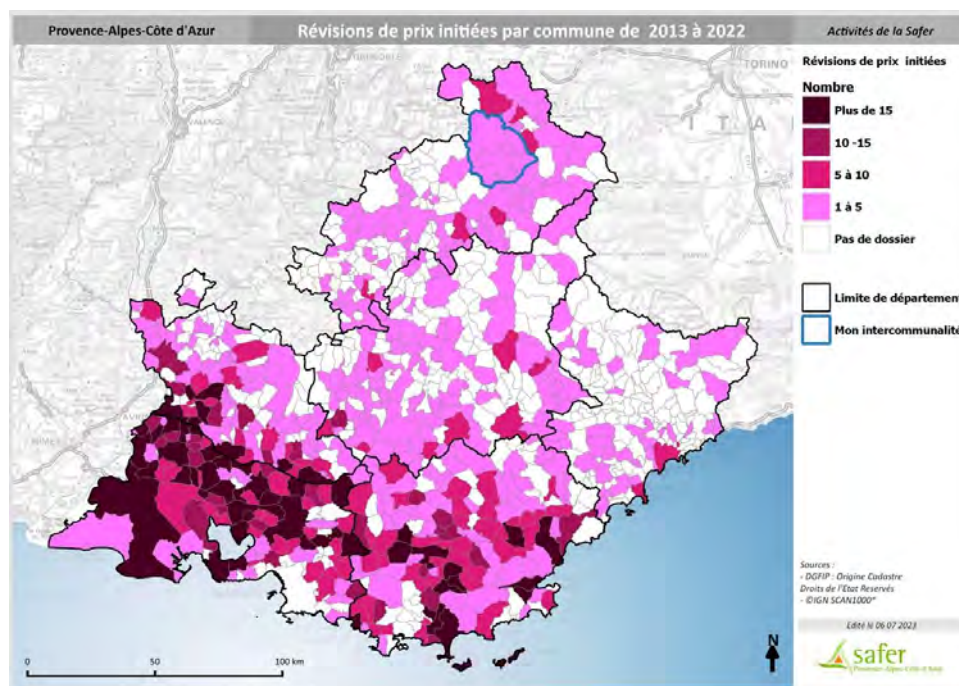
La Safer a initié 32 préemptions en 10 ans. Ces préemptions ne sont pas toutes du même ordre et ne poursuivent pas toutes les mêmes objectifs. Ainsi, la plus connue dite « préemption simple » a pour effet de « repenser » la vente qui s'opère. La Safer préempte la vente en évinçant l'acquéreur initial et devient propriétaire. Elle peut ensuite proposer le bien à la vente pour chercher le meilleur scénario et acquéreur pour le territoire.





Deuxième possibilité, les préemptions avec révision de prix qui sont de plus en plus activées en région pour réguler le prix du marché. Sur le Pays des Ecrins, celle-ci a été activée à 12 reprises en 10 ans. Ces contre-propositions de prix ont entraîné ici, dans la totalité des cas, un retrait du bien de la vente par le vendeur. La vente ne se fait pas et la référence de prix trop élevée au regard du marché n'est donc pas validée. Ainsi, il y a une différence entre le nombre de préemptions initiées et le nombre de préemptions signées qui voient le foncier changer de main au final.

Ces ventes s'opèrent à des prix trop élevés pour une vente agricole, mais bien souvent, elles ne sont pas fixées à un prix de terrain constructible. Il s'agit de ventes qui alimentent un marché des espaces de loisirs. Celui-ci vient rogner sur des espaces agricoles et si l'on n'y prête pas garde, peut largement perturber le marché agricole. La régulation est donc importante même si le projet de jardin de certains particuliers est ainsi annulé.

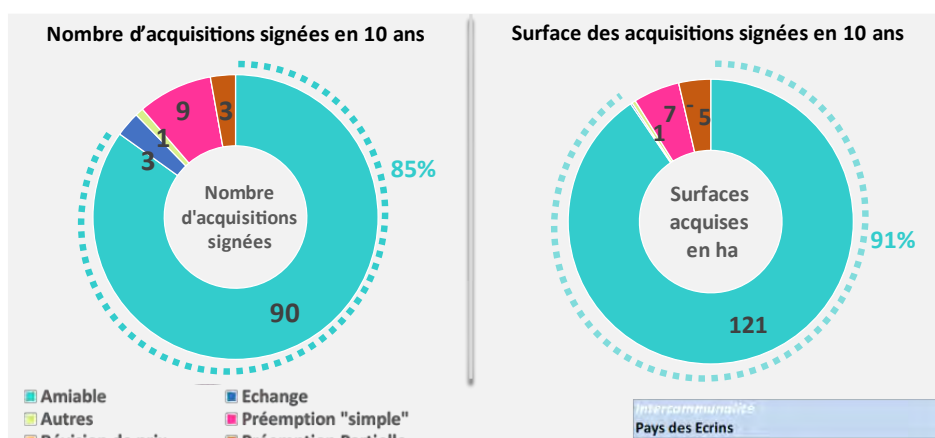


Enfin, aux préemptions « simples » et celles en contre-proposition de prix, s'ajoute la préemption partielle. C'est pourquoi, nous parlons ici de manière peut-être un peu abusive, des « droits de préemption de la SAFER ». Cette troisième possibilité signifie que, sur un bien à vocation agricole ou mixte, la SAFER a possibilité de demander à préempter une partie d'un bien vendu (seulement les terres par exemple). Dans les faits, le propriétaire peut alors demander à la SAFER qu'elle acquière la totalité du bien. Mais dans bien des cas, le dialogue peut s'établir et c'est donc un bon moyen pour envisager le devenir des terrains. Dans une région où plus d'une vente de terrains agricoles et naturels sur deux contient des bâtiments, cette prérogative peut apporter des réponses à la captation des terres par des non agriculteurs. Cette dernière forme de préemption a été initiée à 8 reprises depuis son émergence en 2014 sur le territoire intercommunal.

#### 1.4.6 Un rôle important de la Safer sur le Pays des Ecrins en 10 ans

On l'a vu à l'instant, le travail de régulation de la Safer sur ce territoire est nécessaire mais reste encore mesuré pour parer aux situations d'urgence.

Si quelques dossiers signés sont issus des préemptions initiées, la plupart des dossiers qu'elle opère se font sur des dossiers travaillés en amont, à l'amiable. Ainsi en 10 ans, de 2013 à 2022, ce sont 106 acquisitions qu'elle a pu réaliser dont 90 à l'amiable, soit 85%. En dehors de ces dossiers amiables, 9 préemptions simples ont été signées sur la période et 3 ventes partielles ont abouti à la vente d'une partie du foncier initial de la vente.



En surface acquise à l'amiable, la proportion s'élève à 91 % pour la Safer. Avec 121 ha à l'amiable, cette part est prépondérante. Elle est le signe que les « corrections » de marché sont souvent à faire sur des surfaces plus restreintes, sujettes à plus de pression agricole ou urbaine.

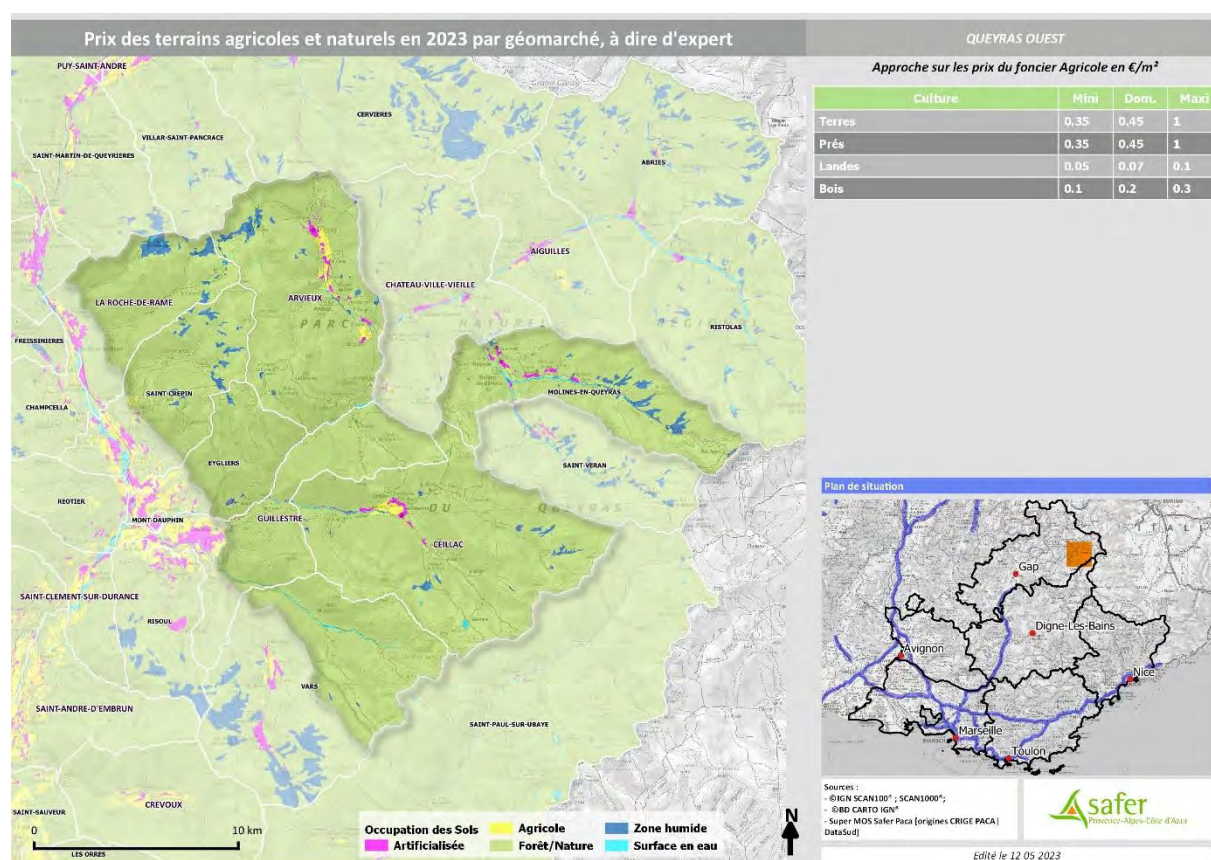
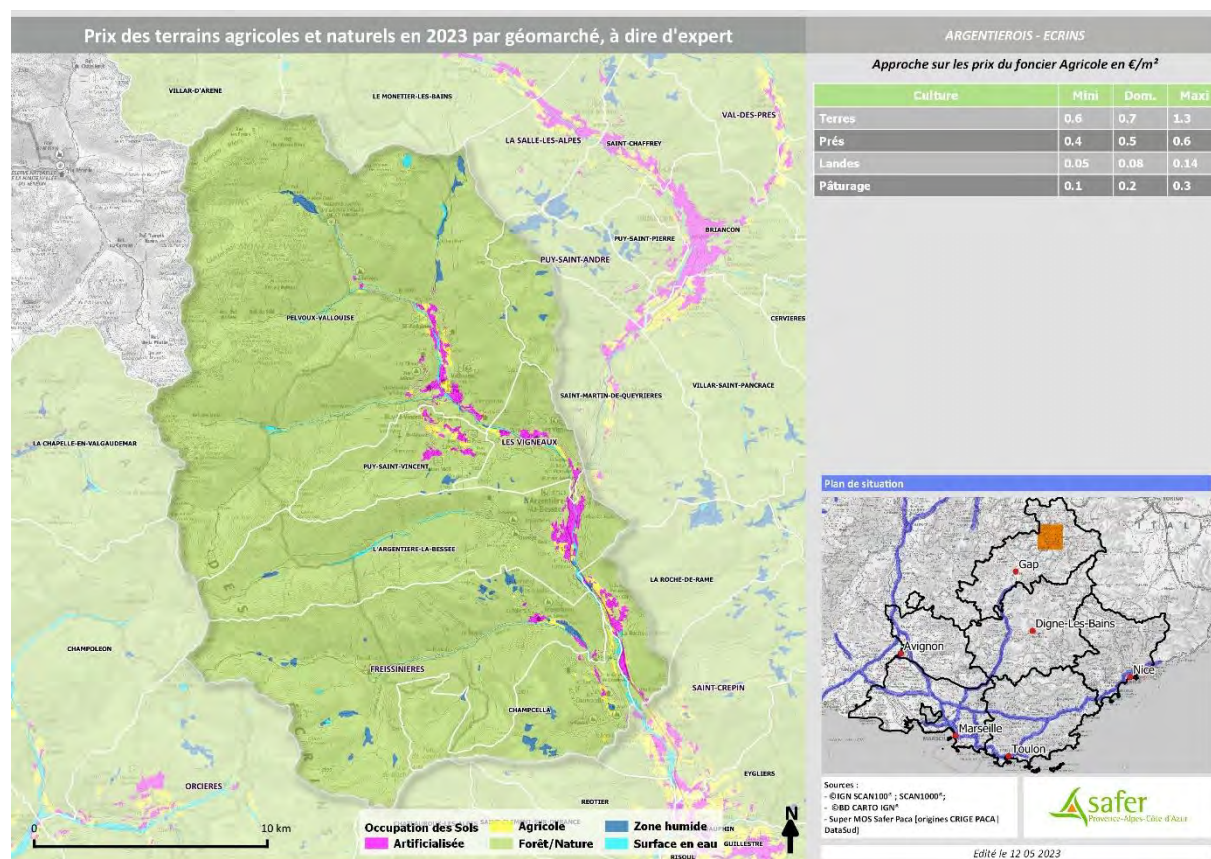
#### 1.4.7 Notion de prix : les GéoMarchés Foncier

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.

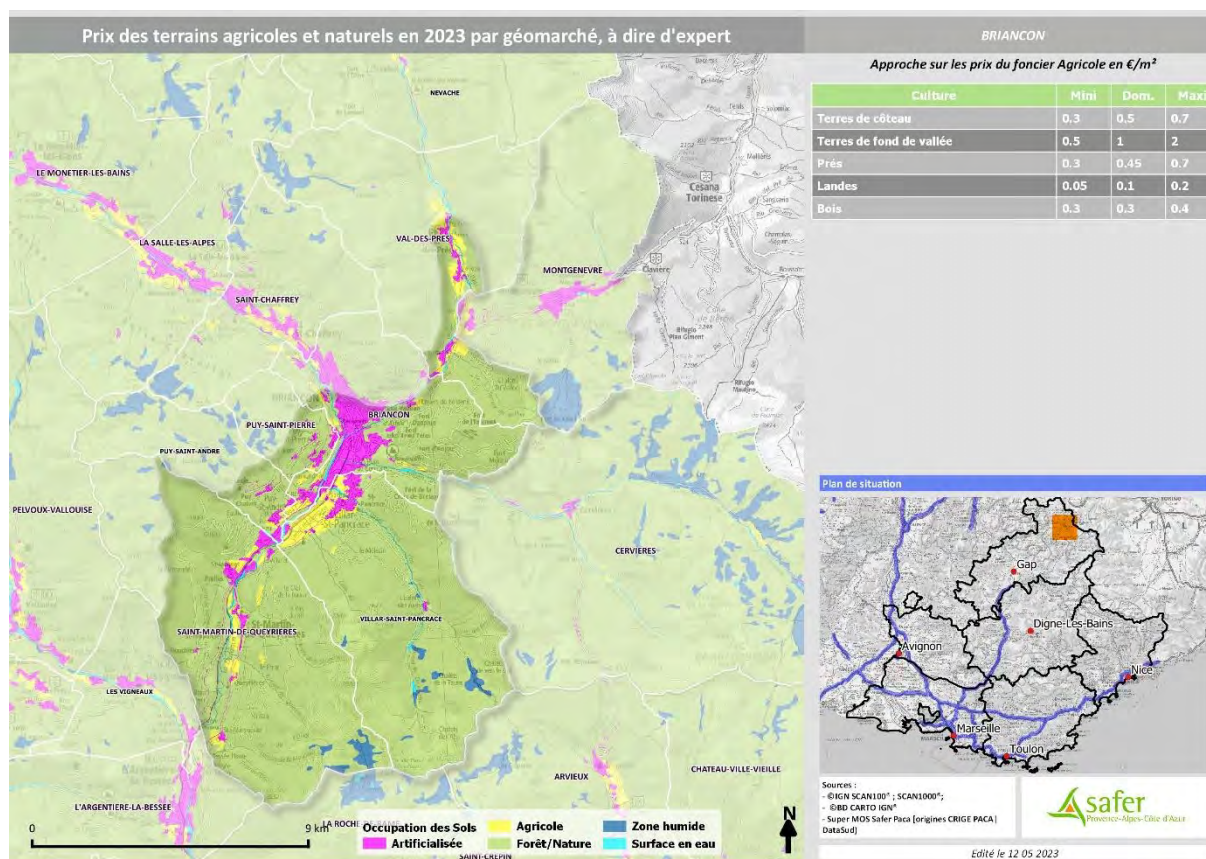
Nous nous appuyons alors sur le dire d'expert des conseillers SAFER, à l'échelle de marchés agricoles homogènes : les GéoMarchés foncier. Ces territoires disposent chacun d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités territoriales permettent de qualifier, au niveau des prix, le marché foncier agricole de notre région. On en compte 196 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 est inscrite dans 3 GéoMarchés, totalement ou partiellement. Ce sont donc par ces 3 entités que l'on va prendre connaissance des prix dominants actuellement des terres sur le secteur. Une commune peut être concernée par plusieurs GéoMarchés, comme par exemple à la Roche-de-Rame qui entre dans la logique de prix de l'Argentiétois-Ecrins pour son fond de vallée et qui s'inscrit dans le marché du Queyras-Ouest pour son massif à l'Est de la commune.









## Synthèse

L'agriculture sur le territoire du Pays des Ecrins garde un visage très familial et les transmissions d'exploitation se font principalement en famille. Le marché foncier est très fermé, phénomène amplifié par la rareté des terres disponibles et plus encore par l'extrême complexité de l'organisation du foncier. On constate ainsi une concurrence accrue entre agriculteurs, signe de l'attrait et du dynamisme pour le travail de la terre. Cet attrait nous amène à faire le constat que le marché n'est pas suffisant pour libérer toutes les emprises nécessaires permettant de répondre aux demandes d'extension des structures en place et surtout d'installations.

L'animation foncière par des prospections systématiques peut-être un moyen de capter des terres ou prés sous exploités. Une réorganisation foncière d'ampleur serait également un outil encore plus efficace pour consolider et renforcer l'agriculture locale, en favorisant ainsi les installations. Dans les deux cas (qui peuvent être couplés), on se trouve dans des démarches au long cours qui portent sur plusieurs années.

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le



ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

## 2 LES PRODUCTIONS AGRICOLES



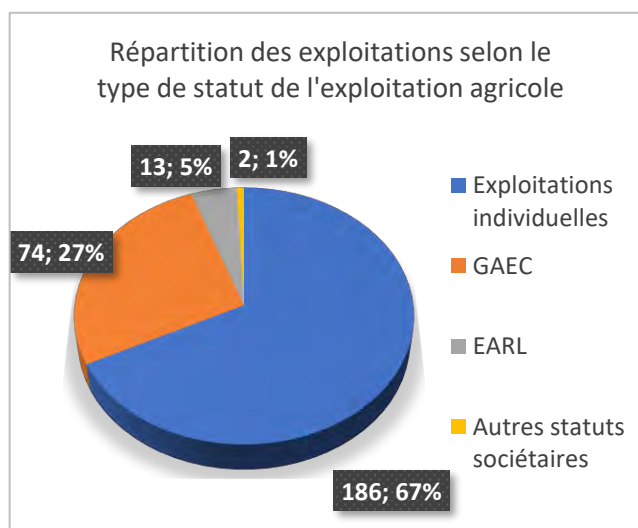
## 2.1 Un tissu agricole de faible densité

Territoire de superficie modeste concentrant de grands espaces au relief marqué du massif des Ecrins, le Pays des Ecrins est de fait un territoire sur lequel la densité agricole<sup>2</sup> est peu élevée. En effet, avec 40 sièges d'exploitations<sup>3</sup> sur le territoire pour 22 500 ha cela en fait l'intercommunalité du département la moins densément pourvue en exploitations agricoles.

Ces exploitations ont conservé une forme traditionnelle avec la dimension familiale qui reste prédominante. Lors de leur installation, les exploitants doivent effectivement 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 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 GAEC<sup>4</sup>. Le choix du statut dépend donc des objectifs de l'exploitant.

La forme individuelle reste l'organisation la plus répandue sur le territoire du Pays des Ecrins comme sur notre département. Cependant, les exploitations sous forme sociétaire ont progressé : elles représentaient 4 % des effectifs des fermes en 2010 ; c'est 12,5% aujourd'hui. Néanmoins, la dimension familiale est conservée avec des formes sociétaires majoritairement entre membres d'une même famille (entre époux, père-fils ...). La forme d'organisation en société tend à se développer parmi les nouvelles installations, cette forme d'organisation de l'activité permettant en effet d'organiser des roulements entre les associés et se dégager du temps.



<sup>2</sup> Densité agricole : nombre d'exploitations agricoles pour 100 habitants.

<sup>3</sup> Source : RA 2020, nombre de sièges d'exploitations sur l'EPCI, hors groupements pastoraux.

<sup>4</sup> GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun. Les membres du GAEC sont obligatoirement des associés-exploitants.

## 2.2 Une tradition de l'élevage allaitant en système pastoral

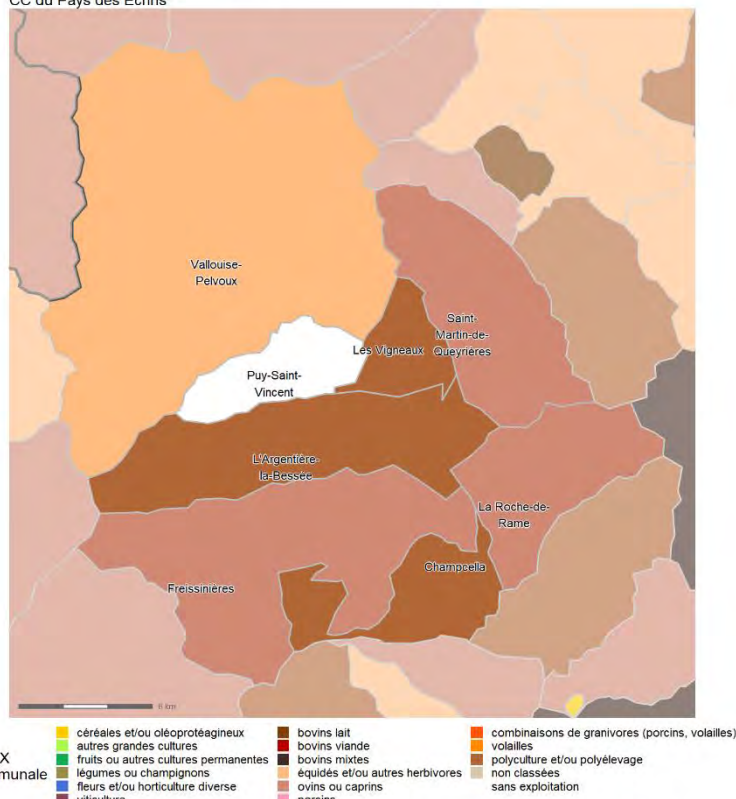
En production comme au niveau paysager, les couverts en herbe sont prédominants au sein des espaces agricoles du territoire du Pays des Ecrins. Territoire d'élevage, cette omniprésence s'illustre dans l'orientation technico-économique des exploitations agricoles (cf carte ci-contre).

Bovins, Ovins, Caprins, majoritairement en filière viande, et apiculture sont depuis longtemps implantés sur ce territoire.

La production céréalière est présente, en faible proportion et majoritairement au service de l'autonomie alimentaire des troupeaux..

Ces systèmes de production allaitant, ovins comme bovins, présente une parfaite adéquation à la topographie de ce territoire de montagne : systèmes d'élevages extensifs, ils nécessitent d'importantes étendues de pâturages qu'ils trouvent sur les flancs et sommets du relief environnants. Ces systèmes d'exploitation s'appuient des surfaces plutôt conséquentes pour subvenir aux besoins alimentaires du troupeau, idéalement regroupées et proches des bâtiments d'exploitation afin de faciliter les sorties d'animaux, l'affouragement et autres déplacements pour les travaux agricoles.

Orientation technico-économique  
CC du Pays des Ecrins



source : Agreste – recensement agricole 2020  
fond carto. : d'après IGN – ADMIN EXPRESS 2022

Répartition des cheptels par catégorie  
CC du Pays des Ecrins



source : Agreste – recensement agricole 2010 et 2020

La présence de l'élevage sur un tel territoire est à la fois un signe de tradition et d'identité locale, et aussi une richesse de (bio)diversité pour les défis à venir.

De façon très limitée, la production laitière issue des petits ruminants, ovins ou caprins, est présente sur le territoire du Pays des Ecrins. Les troupeaux de petits ruminants à destination laitière sont de plus faible effectif que les troupeaux élevés pour la production de viande : une cinquantaine de têtes.

Parmi ces élevages, l'on peut distinguer 2 types : les élevages laitiers et les élevages fromagers ; les premiers livrant le lait produit à une structure de transformation (fromageries locales essentiellement), les seconds transformant eux-mêmes leur production en fromages, yaourt, crème dessert. La transformation du lait sur la ferme apporte une

valorisation économique du produit plus importante. Seuls les systèmes fromagers sont présents sur le territoire du Pays des Ecrins, aucune collecte n'est en effet assurée sur le territoire.

## 2.3 Un noyau de productions végétales amenant une diversité !

Pépinière, maraichage et petits fruits rouges sont aussi des productions qui sont présentes sur ce territoire. Les surfaces pour chacune de ces productions restent limitées : l'on ne compte qu'une quinzaine d'hectares sur l'ensemble du territoire du Pays des Ecrins. La production maraichère est la plus importante de ces productions végétales.

Les installations avec une composante maraichère sont plus fréquentes et présentes des caractéristiques communes : elles sont conduites en cultures diversifiées, avec la présence d'au moins une serre et dispose d'un dispositif d'arrosage. La filière maraichère englobe la culture de légumes, de certains fruits, de certaines fines herbes et de fleurs à usage alimentaire et de manière professionnelle, présente de nombreux atouts :

- Elle ne nécessite pas de grandes superficie de culture, sur un territoire où le marché foncier est tendu,
- Les produits peuvent être valorisés bruts sans transformation,
- Les exploitations maraichères nécessitent moins d'infrastructures et donc moins d'investissement que des exploitations orientées vers l'élevage,
- Ce sont aussi des structures pourvoyeuses d'emploi pour l'entretien des cultures,
- Les productions sont très généralement valorisées via des circuits courts.

La présence de serres (de l'ordre de 1000 à 1500 m<sup>2</sup>) est un point important pour les cultures maraichères. En effet, les intérêts d'avoir des serres sont multiples pour les agriculteurs, voici les principaux cités par ceux-ci :

- « les serres nous permettent de produire 2 mois de plus »,
- « elles nous permettent d'étaler notre production sur l'année »,
- « on peut cultiver une plus grande variété de produits ».

La vente directe aux clients est le mode de commercialisation le plus courant chez les maraichers du territoire (surtout sur les marchés de plein vent). Souvent les maraichers diversifient les canaux de distribution afin de valoriser au mieux leur production et de sécuriser leur revenu.

De nombreux agriculteurs expriment la nécessité de faire évoluer leur système de productions pour s'adapter aux changements climatiques, réagir aux urgences environnementales ou encore répondre à la demande sociétale. Pour cela, ils parlent de développer de nouvelles productions au sein du territoire et à l'échelle de chaque exploitation, mais également de conversion à l'agriculture biologique, au label Haute Valeur Environnementale (HVE) ou encore la mise en place de pratiques alternatives.

En effet, les relations de voisinage avec certains agriculteurs sont parfois tendues : il est nécessaire de pouvoir permettre à tout le monde d'exercer son métier dans de bonnes conditions, et il est également urgent d'encourager les changements de pratiques harmonieux entre producteurs et consommateurs. Il s'agit de ne pas abandonner certains acteurs en marge des changements engagés mais d'amener le territoire dans une dynamique collective d'évolution vers la transition écologique.

## 2.4 Des bâtiments agricoles indispensables aux activités agricoles en zone de montagne

En zone de montagne, le climat est plus marqué du fait du relief. Ceci a une influence directe sur la conduite des activités agricoles et nécessite de disposer de bâtiments pour mettre à l'abri troupeau, matériel et stockage, notamment pour le fourrage, durant la période hivernale.

La localisation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations est un critère important quant à la pérennité de l'activité agricole sur un secteur. Historiquement, les bâtiments agricoles, notamment d'élevage, étaient situés dans les bourgs et villages. Cependant, avec l'évolution des activités agricoles, ceci n'est que rarement adapté avec la vie du village.

### 2.4.1 Qu'appelle-t-on enclavement des bâtiments agricoles ?

L'enclavement correspond à une situation où le bâtiment agricole est encerclé par d'autres bâtiments dont l'usage n'est pas agricole (habitations, zones d'activités ...) au sein même de son périmètre de fonctionnalité, voire de son périmètre de réciprocité lorsqu'il s'agit d'une activité d'élevage.

Le bâti agricole se retrouve alors totalement inséré dans le tissu bâti de la commune. Les nuisances apportées par l'activité agricole et les contraintes de l'environnement citadin engendrent parfois des situations tendues, difficilement supportables sur le long terme. Par ailleurs, les travaux de mise aux normes de ces bâtiments agricoles sont rarement possibles sur site. La pérennité de l'activité agricole dans de tels secteurs est questionnée.

Plusieurs situations de ce type existent sur le territoire du pays des Ecrins. Il conviendrait alors aux communes concernées d'identifier des secteurs où bâtir de nouveaux bâtiments agricoles, soit pour délocaliser des sites agricoles enclavés, soit pour permettre de nouvelles installations (cf carte ci-après et en annexe).

#### **2.4.2 Un point réglementaire : le respect d'une distance de réciprocité autour des bâtiments d'élevage**

Les exploitations ayant une activité d'élevage sont depuis longtemps soumises à une réglementation fixant des distances d'éloignement des bâtiments d'élevages vis-à-vis des constructions des tiers. Mais ce n'est que depuis la loi d'orientation agricole de 1999 qu'un principe de réciprocité impose aussi le respect d'une distance d'éloignement aux habitations et immeubles habituellement occupés par un tiers afin de permettre aux exploitants agricoles d'exercer normalement leur activité.

Cette distance de réciprocité est fixée en fonction du régime d'élevage qui caractérise l'exploitation : elle génère un périmètre réglementaire d'inconstructibilité de 50 m pour les exploitations relevant du RSD<sup>5</sup> ou de 100 m pour celles en ICPE<sup>6</sup>. Les exploitations d'élevage présentes sur le territoire du Pays des Ecrins relèvent actuellement toutes du RSD.

Le respect de ces distances, lors de la réflexion des aménagements et leur mise en œuvre, constitue un élément majeur en faveur du maintien de l'activité d'élevage et plus largement de la diversité des productions du territoire.

#### **2.4.3 Préserver la fonctionnalité des sites agricoles**

En sus du respect de cette distance réglementaire, la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes préconise de prendre en compte un périmètre de fonctionnalité<sup>7</sup> de 200 mètres autour de tout bâtiment agricole.

Ce périmètre englobe les allers et venues liés à l'activité du lieu : entrées et sorties d'animaux, stockage de fourrage et affouragement, récoltes et moissons, circulation d'engins agricoles au quotidien ... Et permet aussi de prendre en compte le développement probable de l'exploitation sur le site existant (nouveau bâtiment ...). Pour certaines productions ce périmètre élargi permet aussi d'envisager une augmentation de cheptel qui ferait évoluer l'exploitation agricole du RSD vers les règles de l'ICPE instituant un périmètre de réciprocité de 100 mètres. La représentation de ce périmètre a vocation à souligner la vigilance à avoir autour des sites agricoles. Toute urbanisation présente ou à venir, au sein de cette zone des 200 mètres entraîne en effet une pression sur le site et peut avoir des conséquences quant au maintien de l'activité agricole ou son développement.

La problématique existe sur le territoire et pourra se révéler inquiétante quand les exploitants agricoles commenceront à envisager leur départ en retraite. Dans le cadre de la nouvelle version du document d'urbanisme communal, il convient de permettre l'implantation de futurs bâtiments agricoles sur la commune.

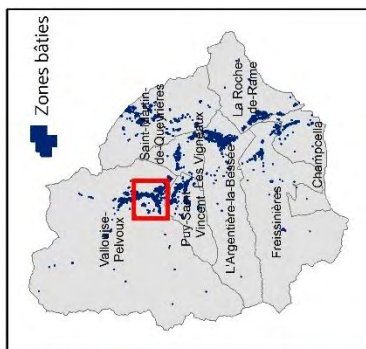
<sup>5</sup> RSD : Régime Sanitaire Départemental, géré par arrêté préfectoral

<sup>6</sup> ICPE : Installation Classée Pour l'Environnement

<sup>7</sup> Ce périmètre n'a aucune portée réglementaire



Diagnostic agricole et foncier prospectif



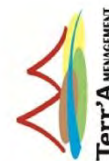
Bâtiments agricoles et périmètres

Bâtiments agricoles en activité

Périmètre de fonctionnalité de 200 m autour des unités d'exploitation

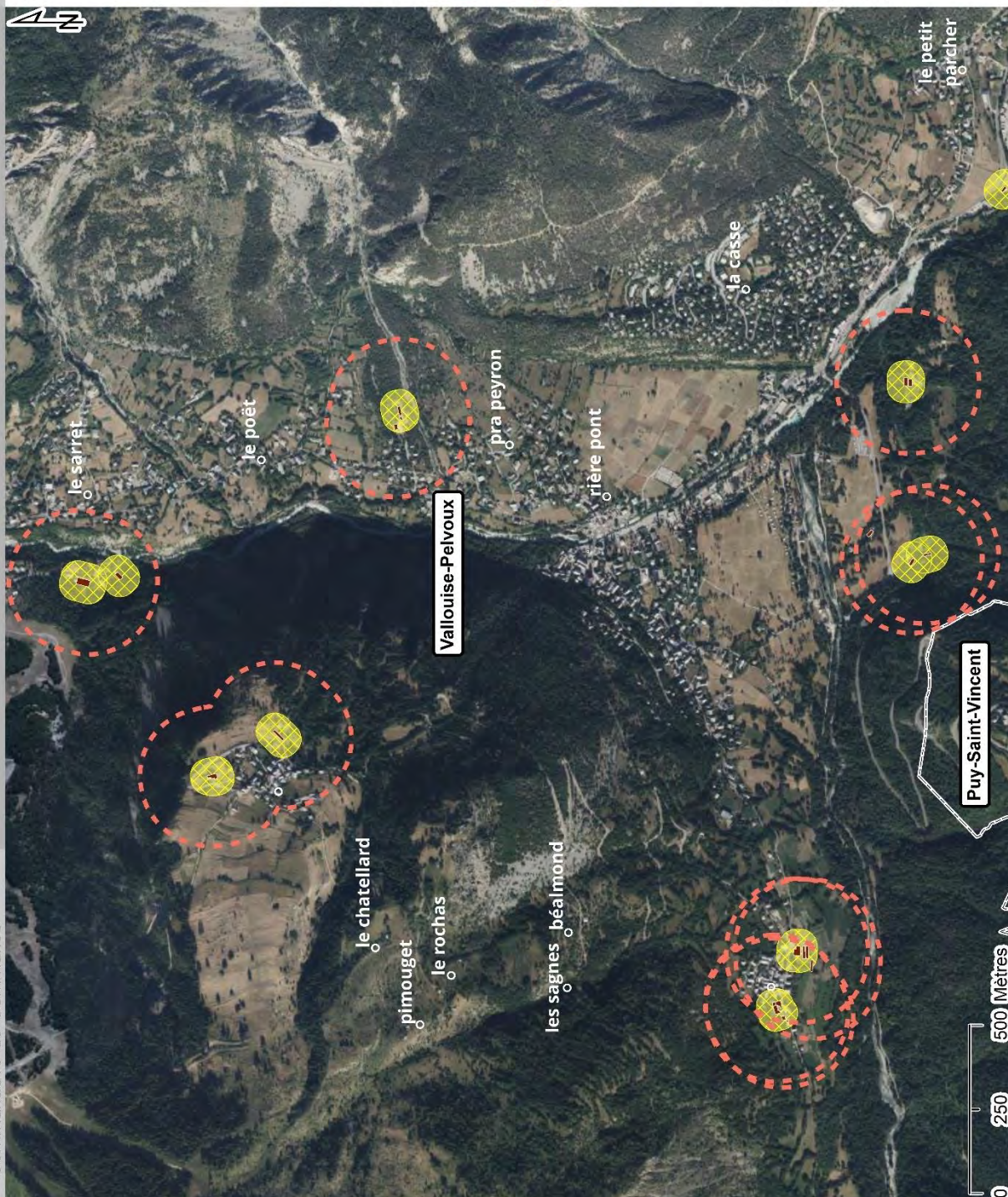
Périmètre réglementaire de réciprocité de 50 m autour des bâtiments d'élevage

Sources:  
RPG 2021 + enquêtes réalisées par la CA05  
Réalisation:  
Service SIG Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes  
sept. 2023



Les bâtiments agricoles

PAYS DES ÉCRINS  
Communauté de Communes





## 2.5 L'eau : une ressource indispensable à la production !

L'eau, élément essentiel à la vie et au développement, est de fait indispensable aux activités agricoles pour l'abreuvement des animaux d'une part, et le développement des cultures et prairies d'autres part. Lorsque les précipitations (pluies comme neige) ou les ressources hydriques du sol ne suffisent pas à pourvoir les besoins des plantes, il est nécessaire de réaliser des apports d'eau aux cultures. L'irrigation rassemble les différents systèmes permettant de réaliser ces apports d'eau.

Les équipements pour irriguer sont variables selon les modes d'irrigation : canaux traditionnels gravitaires, conduites sous pression, réserves collinaires, forages ... Ces différents types d'équipements sont présents sur le territoire de l'intercommunalité et sont gérés soit collectivement par des associations de propriétaires de type ASA ou ASL, soit individuellement. Le potentiel de surfaces irrigables s'est effondré avec les années.

### • L'irrigation collective

Sur ce secteur, les réseaux d'irrigation collectifs représentent plus de 90% de l'ensemble des réseaux. Bien que beaucoup de structures collectives soient de petites tailles et assez fragiles, l'usage de l'eau est historiquement collectif, et de nombreuse interdépendance entre les associations de propriétaires existent à l'échelle de cette masse d'eau. Enfin, la pérennité des plus petites structures, en gestion autonomes, est fragile, est souvent amputée par les nouvelles contraintes réglementaires (débits réservés, taxes Agence de l'Eau ...).

Le territoire du Pays des Ecrins compte 8 structures collectives pour l'irrigation réparties sur les différentes communes du territoire. Ce réseau est peu modernisé ce qui réduit sa capacité de déploiement et limite l'accès à l'eau.

La liste des 8 Association d'irrigation :

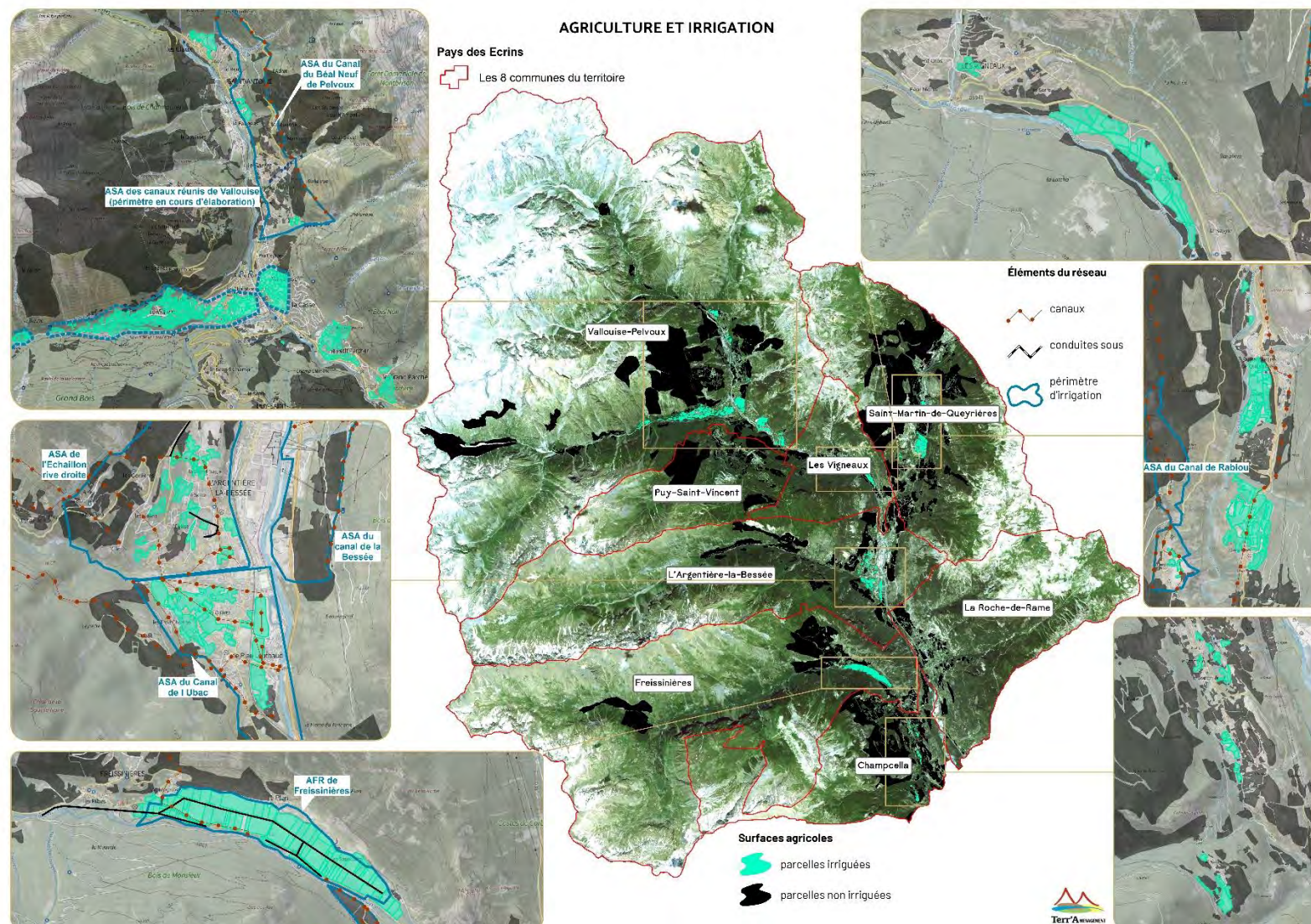
- ASA du canal de la Bessée
- ASA de l'Echaillon rive droite
- ASA du Canal de l'Ubac
- AFR de Freissinières
- ASA Pallon les Allouviers
- ASA du Canal du Béal Neuf de Pelvoux
- ASA du Canal de Rabiou
- ASA des Canaux réunis de Vallouise

### • L'irrigation individuelle

Les prélèvements individuels font l'objet de demandes d'autorisation de prélèvements temporaires. Ces demandes d'autorisation sont portées, dans le cadre de la procédure mandataire, par la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes. En termes de gestion de la ressource, ces préleveurs ont un fonctionnement très souvent uniquement individuel qui réalisent essentiellement de prélèvements superficiels, avec une utilisation par aspersion pour irriguer au 2/3 des fourrages.

La régression des modes d'irrigation gravitaire a été beaucoup plus importante que pour l'usage par aspersion. Cela s'explique en partie du fait que la gestion de l'eau est plus aisée avec l'aspersion et l'entretien des canaux gravitaires fastidieux avec la réalisation de corvées.

Entre 2010 et 2020, les surfaces irriguées ont diminué de 87 ha avec un usage quasi-exclusivement orienté vers l'atteinte de l'autonomie fourragère des élevages.



Clef qui permettra aux activités agricoles du territoire de s'adapter aux évolutions climatiques, l'eau est une ressource précieuse, à préserver. Les enjeux sur la ressource en eau sont de ce fait nombreux et prennent différentes formes et orientations, telles que :

- Préserver les surfaces agricoles irrigables notamment vis-à-vis de l'urbanisation (objectif du SRADET de zéro consommation des terres irrigables à l'horizon 2050),
- Favoriser la pérennité et soutenir la modernisation des réseaux gravitaires,
- Conserver un accès à l'eau pour pérenniser l'autonomie fourragère des exploitations agricoles,
- Favoriser les aménités et le multi-usage des réseaux d'irrigation (interaction entre les usages et les zones humides, soutien AEP sur le bas Champsaur, écoulement des eaux),
- Accompagner la modernisation des réseaux et l'optimisation des prélèvements.

## 2.6 Commercialisation des productions

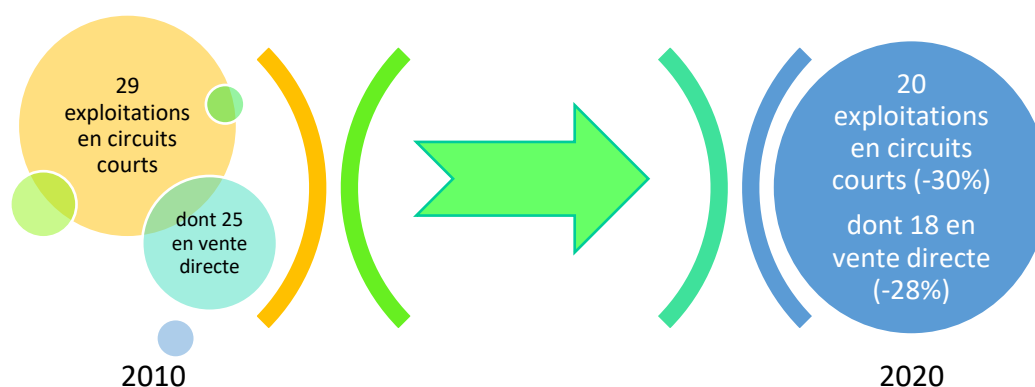
L'organisation de la commercialisation des productions est variable d'une filière à l'autre. Pendant de nombreuses années, le modèle type consistait à vendre via les coopératives ou des négociants. En parallèle de ces formes de commercialisation, dite de circuits longs, d'autres modes de commercialisation sont se développés pour capter un marché de proximité : on parle alors de circuits courts et de circuits de proximité.

### 2.6.1 Commercialisation en circuit court

On qualifie généralement de circuit court ou circuit court de commercialisation, tout circuit de distribution dans lequel intervient au maximum un intermédiaire entre le producteur et le consommateur. Ceci regroupe ainsi plusieurs formes de vente dont :

- la vente directe (sans intermédiaire) : elle peut s'organiser individuellement, dans le cadre d'une extension de l'activité agricole (vente à la ferme, sur les marchés hebdomadaires ou saisonniers - tels que les Marchés de producteurs de Pays été ou hiver -), ou bien collectivement avec, par exemple, les points de vente collectif. Quelle soit collective ou individuelle la vente directe présente trois grands atouts :
  - o elle instaure un lien avec le consommateur,
  - o elle est une véritable vitrine d'un savoir-faire,
  - o elle permet de maîtriser le débouché final et leurs produits.
- la vente à un intermédiaire tel que l'approvisionnement de grandes et moyennes surfaces, les épiceries, les entreprises agroalimentaires, les restaurateurs...

Les exploitations agricoles du Pays des Ecrins ont réduit leurs commercialisations en circuits courts ces dernières années (cf graphique ci-après).



Le développement des circuits courts est souvent étroitement lié au développement de la transformation du produit brut. En 2010, seules 6 exploitations (4,7%) avaient une activité de transformation à la ferme. En 2020, on en compte 11 dont 4 qui se sont orientées vers la transformation et découpe de produits carnés.



### 2.6.2 Les circuits longs de commercialisation

Les circuits longs de commercialisation commençant au-delà d'1 intermédiaire entre le producteur et le consommateur final.

La commercialisation des productions fait appel à diverses structures selon les productions et les filières. Quelques soit les filières, les agriculteurs du département, et a fortiori du territoire du Pays des Ecrins, 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.

Cette commercialisation par des filières longues est assez souvent associée à de la vente en circuits courts (vente directe, marchés de producteurs ...). Ainsi, les débouchés en filières longues sont les plus fréquemment utilisés par les agriculteurs. De ce fait, ils dépendent davantage des prix fixés par les opérateurs de l'aval de la filière et n'ont donc qu'une maîtrise limitée de leur prix de vente.

### **3 DES HOMMES ET DES FEMMES ENGAGES DANS UN METIER PASSION**



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 1970 à 2020 :

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

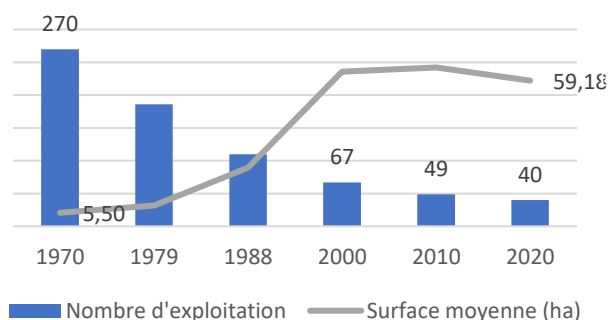
Comme le graphique ci-contre le met en avant, en près de 50 ans, le nombre d'exploitations agricoles basées sur le territoire du Pays des Ecrins a fortement diminué (divisé par 6,75 !). Dans le même temps, ces unités d'exploitations ont vu leur surface augmenter de façon tout aussi marquée (facteur 10,76).

Cette réorganisation de l'activité agricole n'est pas spécifique au territoire du Pays des Ecrins mais est semblable à la tendance départementale 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 (dont la PAC).

La densité agricole sur le territoire du Pays des Ecrins, avec 40 sièges d'exploitations, est peu importante et l'intercommunalité est un territoire du Département avec l'une des plus faibles densités agricoles. Cependant, des variations marquées s'observent d'une commune à l'autre avec la commune de Puy Saint Vincent n'ayant actuellement aucun siège d'exploitation, et à l'inverse les communes de Saint Martin de Queyrières et Vallouise-Pelvoux dépassant les 10 sièges d'exploitations.

Bien que les superficies de ces communes soient là encore très diverses, la densité agricole communale est un indicateur clé de l'attractivité et du dynamisme agricole local.

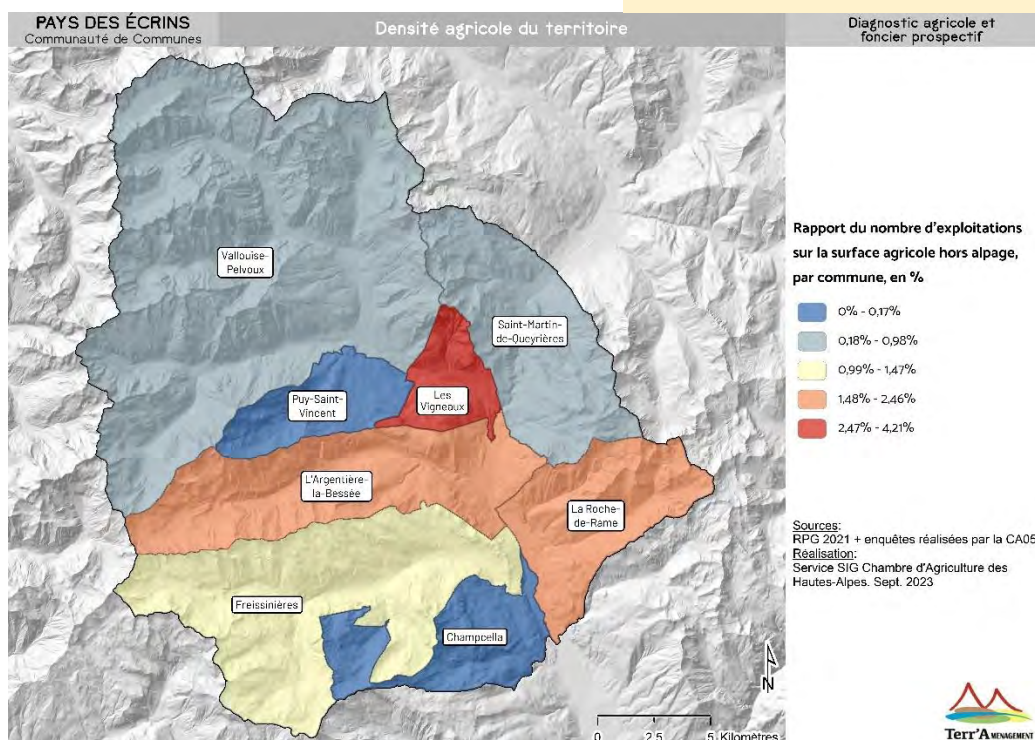
### Évolutions croisées du nombre d'exploitations agricoles et de leur surface



### Méthodologie : Mesurer la densité agricole

Mettre en avant la place de l'agriculture sur une commune peut se faire au moyen de 2 indicateurs : le nombre d'exploitation présentes sur la commune (le nombre de sièges d'exploitation ainsi que les exploitations extérieures utilisant du foncier agricole sur la commune) et la surface agricole et pastorale totale. Néanmoins à une échelle intercommunale, ces indicateurs ne permettent pas une juste comparaison entre les communes aux superficies bien variées.

Ainsi pour les comparer, nous avons créé un nouvel indicateur : le ratio de densité agricole qui s'appuie sur les 2 indicateurs mentionnés précédemment : nombre d'exploitations agricoles présentes sur la commune divisée par la surface agricole et pastorale.



### 3.1 Qui sont-ils ?

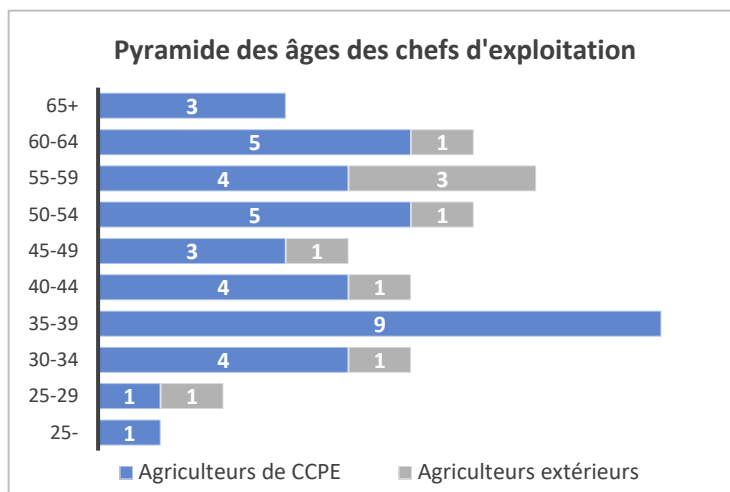
La dynamique agricole sur un territoire, au-delà du nombre d'exploitations, peut s'apprécier par l'analyse de l'âge de la population active agricole, de l'évolution des installations et de la provenance des exploitants utilisateurs de surfaces agricoles (point évoqué dans la partie 3 de la présente étude).

#### 3.1.1 Une pyramide des âges mettant en avant la jeunesse des exploitants du territoire

L'âge moyen des agriculteurs du territoire des Ecrins est de 47 ans. C'est donc une population agricole un peu plus jeune que la moyenne haut-alpine, celle-ci étant de 50 ans<sup>8</sup>.

Sur le territoire, les agriculteurs de moins de 40 ans représentent 35,4 %. Ce chiffre indique que le métier d'agriculteur reste attirant sur ce territoire. Néanmoins, la problématique de la transmission et du renouvellement des générations est aussi présente avec 18,8 % (presque 1 sur 5) des agriculteurs qui ont plus de 60 ans !

L'enjeu agricole majeur pour ce territoire consiste à accompagner ces agriculteurs sur leur fin d'activité en anticipant et préparant la reprise de leur exploitation. La question du renouvellement des générations pour permettre de garder une dynamique agricole sur ce territoire est omniprésente.



La communauté de communes du Pays des Ecrins est caractérisée par une économie tournée vers le tourisme et notamment vers le développement des sports d'hiver. Ainsi, on observe très fréquemment aujourd'hui une double activité des agriculteurs, liée en grande partie aux stations de ski et permise par les types d'agricultures présentes sur le territoire. Cette double activité assure souvent un revenu extérieur nécessaire aux agriculteurs et participe à maintenir un tissu rural attractif.

#### 3.1.2 Des fonctionnements collectifs pour soutenir l'activité agricole

##### • Un réseau de Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA)

Le statut CUMA a été mis en place à la sortie de la deuxième guerre mondiale pour moderniser et rendre plus productive l'agriculture Française. Elles gèrent la mutualisation des machines agricoles entre les exploitations adhérentes. Elles permettent à un grand nombre d'agriculteur de s'équiper en commun de machines modernes et performantes souvent trop onéreuses pour une seule exploitation.

La Cuma est une entité à part des exploitations enregistrée au greffe du tribunal de commerce et agréée par le Haut Conseil de la Coopération Agricole (HCCA). Les exploitations s'engagent vis-à-vis du groupe d'utilisateurs à utiliser le matériel sur plusieurs années et au minimum selon leurs engagements initiaux de la quantité de travaux. L'engagement se traduit par le versement du capital social. Les exploitations s'engagent librement pour un ou plusieurs services en fonction de leurs besoins. Une exploitation peut adhérer à plusieurs Cuma mais pas pour la même activité.

Sur le Pays des Ecrins il y a 1 Cuma qui regroupe 6 exploitations, de plusieurs communes. Il s'agit de la Cuma des Vaudois qui intervient sur les communes de Vallouise-Pelvoux et l'Argentière-la Bessée.

<sup>8</sup> Source : DRAAF PACA, Recensement agricole de 2020

### • L'Abattoir cantonal de Guillestre

Outil structurant pour les filières d'élevage du territoire, la présence d'un abattoir de proximité et multi-espèces à proximité de ce territoire est un réel atout pour les exploitations.

Dans les locaux propriété de la Communauté de Communes du Guillestrois-Queyras, les éleveurs organisés en SCIC sont chargés depuis 2017 du fonctionnement de l'abattoir. Il s'adresse essentiellement aux professionnels, éleveurs comme bouchers, et dans une moindre mesure aux particuliers.

La majorité des abattages réalisés sur cet abattoir de proximité est destinée à une vente en direct par les producteurs. La viande ainsi découpée est récupérée par les éleveurs pour en assurer la livraison (colis de viande) et aussi, de façon plus ponctuelle, vente pour la restauration collective, bouchers ou consommation familiale. Ce fonctionnement permet d'offrir un service permettant une valorisation des productions d'élevage en circuits courts.

## 3.2 Et après : quel renouvellement des générations ?

La problématique de la transmission et du renouvellement des générations, nous l'avons vu, est marquée sur ce territoire avec 18,8% des agriculteurs qui ont plus de 60 ans ! Cette situation sur le territoire du Pays des Ecrins n'est qu'un reflet de la tendance départementale comme nationale.

### 3.2.1 Un métier passion difficile à quitter

L'âge légal de départ en retraite est de 64 ans, l'activité peut néanmoins se prolonger au-delà, ce qui explique que des chefs d'exploitation soient âgés de plus de 67 ans, avec quelques-uns qui poursuivent une activité au-delà de 70 ans. Ces situations posent la question de l'accès aux terres pour les porteurs de projets candidats à l'installation sur ce territoire.

Les enquêtes que nous avons réalisées ont permis de dresser un état des lieux sur ce sujet du devenir de l'exploitation dans les prochaines années pour les cas où le chef d'exploitation, ou le plus âgé des exploitants, a plus de 60 ans. Les formes sociétaires (GAEC, EARL) ont au moins l'un de leurs chefs d'exploitation âgé de moins de 60 ans. Ceci nous permet d'affirmer que la question de la transmission de ces exploitations ne se posera pas à court terme. Ainsi, ce sont les exploitations sous forme unipersonnelles qui sont sujettes à cette question sensible. Sur le territoire, nous en avons identifié 7 et leurs situations vis-à-vis de la transmission de l'activité agricole est diverse :

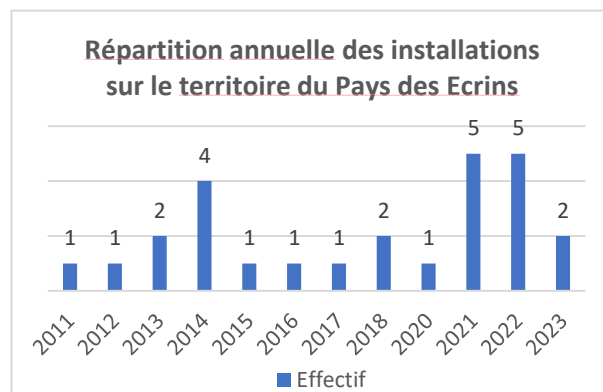
- 3 ont déjà identifié une possibilité de reprise familiale,
- 3 sont sans repreneur, avec 1 exploitation en recherche d'un repreneur,
- 1 qui ne sait pas encore quel sera le devenir de l'exploitation agricole.

La reprise de l'exploitation est assurée pour la majorité des exploitations concernées par cette question. Cette transmission se fait dans une majorité des situations à un membre de la famille, même si la transmission hors cadre familiale est de plus en plus fréquente.

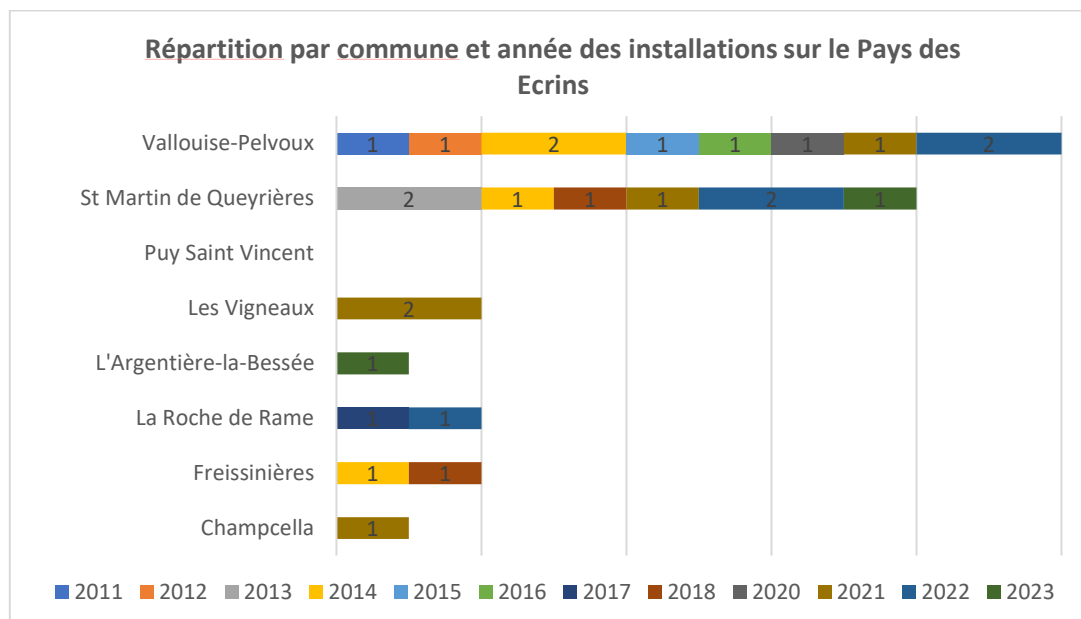
### 3.2.2 L'agriculture : des métiers qui continuent d'attirer !

Le rythme des installations agricoles sur ce territoire est irrégulier sur la période 2010-2020, avec une moyenne annuelle de 2 installations. Sur cette même période, ces installations se sont majoritairement orientées vers le statut d'entreprise unipersonnelle. La répartition de ces installations sur les communes du Pays des Ecrins est très variable et notamment fonction de la superficie agricole de la commune.

L'âge moyen lors de l'installation est supérieur à 32 ans, cet âge est plus élevé qu'il y a quelques années : les porteurs de projets étant plus nombreux à suivre de plus longues études ou à avoir une activité professionnelle préalablement à leur activité



agricole. Ces installations ont majoritairement lieu sur des exploitations existantes soit en intégrant un co-exploitant sur la structure, soit en prenant le relai d'un cédant.



Les agriculteurs du Pays des Ecrins occupent parfois une autre activité professionnelle. Cette forme d'organisation du travail est assez présente sur ce territoire du fait notamment de la présence de plusieurs stations de ski. Il s'agit principalement d'agriculteurs ayant une activité extérieure comme saisonnier durant la saison hivernale (moniteurs, dameurs, perchman ...).

Cette activité hors de l'exploitation permet, selon les cas, de compléter les revenus et ainsi maintenir une activité agricole sur un domaine familial mais aussi de s'adapter aux particularités de la conduite d'une entreprise agricole en territoire de montagne avec un hiver long (6 mois en moyenne). Une telle combinaison d'activités est importante pour les territoires ruraux pour garder vivant un tissu économique pour la population locale.

En termes de productions, ces agriculteurs nouvellement installés sont majoritairement sur des exploitations d'élevages. Les productions végétales sont en progression parmi les installations et, de plus petites dimensions foncières, elles font notamment écho aux contraintes foncières (morcellement, faible maîtrise ...) d'un territoire agricole de montagne.

### 3.2.3 S'installer en agriculture : des trajectoires d'installations faites d'aléas et de persévérance !

De la stratégie d'adaptation à l'opportunité : comment s'y prennent les porteurs de projet ?

**Référence : Guide à destination des collectivités « Le renouvellement des générations en agriculture : un enjeu à relever »**

Les communes se questionnent parfois sur la possibilité pour elle d'accueillir des porteurs de projets en agriculture : quoi faire ? comment ? quelle est la marche à suivre ?

Ce guide a vocation à apporter des éléments de réponses et de réflexions préalables à engager pour se lancer dans un tel projet qui nécessite souvent une prise de recul pour aborder ce sujet d'une manière globale. Un projet qui se conduit rarement seul et pour lequel un tissu d'acteurs du monde agricole et rural est là pour apporter un appui et une expertise aux communes souhaitant s'investir sur ce sujet.



Si les projets d'installation reposent largement sur des aspirations personnelles liées à un projet de vie, leur concrétisation est aussi le résultat des opportunités et des aléas rencontrés. Le travail de retour d'expériences réalisés entre 2019 et 2021 dans le cadre de ce projet LEADER auprès des conseillers installation et transmission de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes portant sur les parcours des jeunes installés, a permis d'identifier trois types de trajectoires :



#### Les trajectoires linéaires

- Le projet rencontre peu d'obstacles. Il s'inscrit dans une continuité « naturelle » postérieure à la formation et à l'acquisition d'expérience.
- Caractéristiques de ces installations :
  - Stabilité du foncier : achat, baux ruraux, convention à moyen et long terme ;
  - Zone agricole dont le règlement autorise l'aménagement d'équipements dédiés ;
  - Capacités d'autofinancement issues de fonds propres ou familiaux et facilitant l'accès aux emprunts bancaires ;
  - La possibilité d'habiter sur le lieu d'exploitation.

#### Les trajectoires par rebonds

- Le porteur saisit des opportunités lui permettant de concrétiser son projet et développe une logique d'essaimage sur plusieurs sites lui permettant, à terme, d'arriver à un rythme de croisière.
- Caractéristiques de ces installations :
  - Implantation sur une multiplicité de sites en milieu urbain voire périurbain ;
  - Développement de plusieurs activités permettant une diversification des sources de revenus ;
  - Liens plutôt précaires avec le foncier, souvent non identifié comme agricole dans les documents d'urbanisme.
- Ici les projets se construisent sur la base des opportunités et s'adaptent aux contraintes rencontrées.

#### Les trajectoires par détours

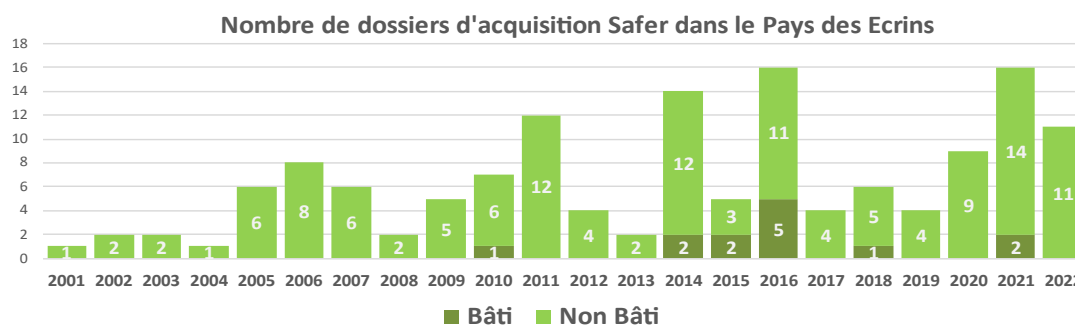
- Le projet est fortement impacté par des événements extérieurs. Les candidats sont amenés à refondre entièrement le projet de départ ou peuvent même être contraints à le mettre en veille, voire à l'abandonner.
- Caractéristiques pour ceux qui arrivent à s'installer :
  - Choix d'un secteur géographique qui privilégie la proximité avec la famille quitte à n'obtenir que de rares opportunités foncières (l'habitat prime sur l'activité agricole) ;
  - L'accès au foncier rencontre de forts aléas en raison d'alternances politiques et/ou de contrats de mises à dispositions fragiles (conventions précaires) ;
  - Mise en pause du projet le temps de constituer un capital.

### 3.3 L'attrait de l'agriculture vu à travers les candidats sur les ventes par la Safer

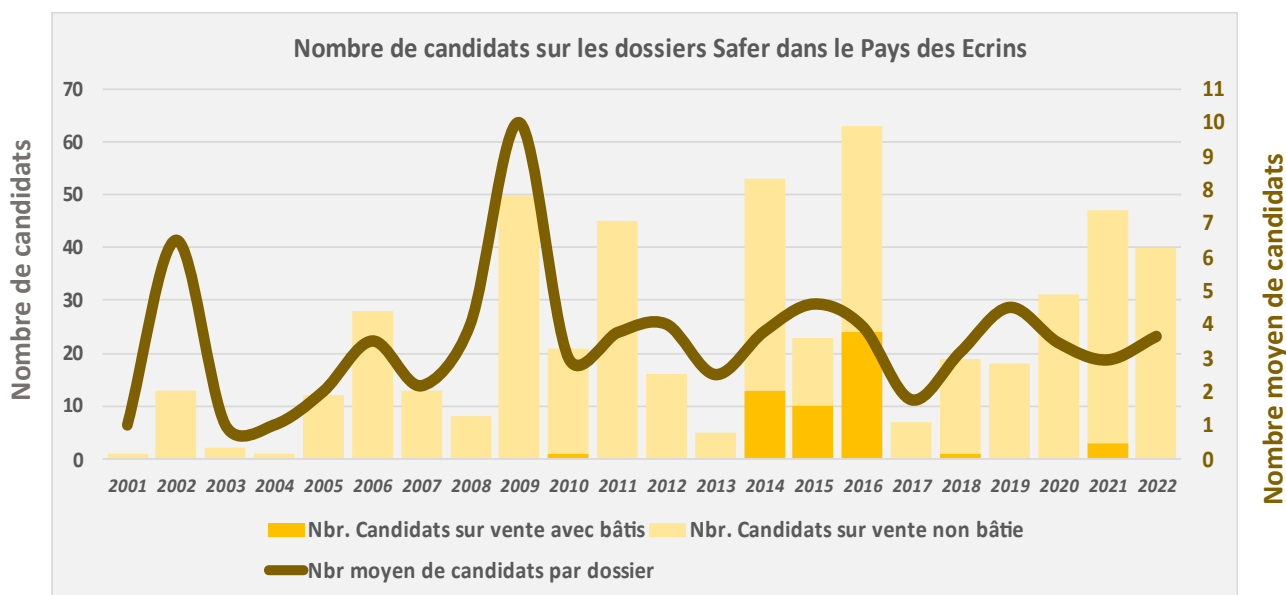
#### 3.3.1 Des candidats nombreux à la reprise de terres

La Safer sur la Communauté de Communes du Pays des Ecrins, comme dans toute la région, reçoit de nombreuses candidatures pour des installations ou consolidations agricoles. Un arbitrage est nécessaire et toutes les demandes ne peuvent être retenues. Un indicateur récemment mis en valeur, permet de chiffrer le profil des candidats selon la ou les types d'OTEX<sup>9</sup> privilégiés à l'échelle régionale et par territoire. Avant de rentrer dans ce niveau de détail sur la qualité du projet des candidats, nous verrons comment ont évolué les demandes sur un temps long.

Pour cela, nous avons une base de données homogène en place depuis 2001. Analysée jusqu'en 2022, on a donc une vision possible du nombre de dossiers et de candidatures sur ces biens pendant 22 ans. Sur cette temporalité, il est en général plus aisé de dégager des tendances.



<sup>9</sup> OTEX : Orientation technico-économique des exploitations agricoles



Ici, sur le territoire du Pays des Ecrins, malgré ce temps long, l'observation du nombre de dossiers d'acquisition réalisés par la Safer, ne laisse pas entrevoir de phénomène marqué. L'activité est fluctuante avec des années creuses et des années plus dynamiques au gré des opportunités foncières, plutôt rares, qui se libèrent. Dans l'ensemble, les acquisitions réalisées se font très majoritairement sur des opérations avec du foncier non bâti. Seules 13 ventes sur 143 en 22 ans incluaient des bâtiments attachés au foncier.

Dans ce contexte erratique, le nombre de candidats n'a pas connu la mécanique d'augmentation observée dans la région. Ce constat est vrai tant en nombre absolu qu'en nombre moyen de candidats par dossier. On comprend par les chiffres ici, sur ce territoire, qu'il s'agit vraiment de la nature des biens proposés qui génère ou non un afflux de candidats, sur tout ou partie d'une propriété.

Ces chiffres dénotent un peu de la tendance régionale qui a vu une courbe croissante ininterrompue du nombre de candidatures sur la période. Même si les pratiques et la visibilité de la Safer ont pu évoluer avec le temps sur la réception des candidatures, cette croissance des candidats est un bon indicateur pour montrer l'attrait qu'exerce l'installation en agriculture et sur les activités rurales. Dans le Pays des Ecrins, le nombre de candidats moyen par dossier était déjà important il y a vingt ans et ça continue aujourd'hui. Mis à part en 2001 et 2003, années creuses, on a toujours une moyenne de deux à quatre candidats par dossier avec de nombreuses années où ce chiffre monte à cinq, voir plus avec les pics de 2002 et 2009.

### 3.3.2 Des candidatures à l'image du territoire : une prédominance de projet d'élevage.

Nous sommes souvent sollicités pour avoir un chiffrage, du type de projet, des candidats qui se présentent et se positionnent sur des propriétés à vendre par la Safer. Jusqu'à maintenant, les fichiers de saisie ne nous permettaient pas de faire une analyse en masse, mais cette situation a changé, et nous pouvons apporter des éclairages sur ce point, de 2015 à aujourd'hui (cf. encart méthodologique).

### **Zoom sur : « Candidats sur les ventes Safer et OTEX »**

A chaque fois que la Safer propose une propriété à la vente, elle est tenue de publier un appel à candidatures. Chaque personne intéressée peut se positionner sur tout ou partie d'un bien. La candidature est actée suite à une rencontre avec les équipes de la Safer, qui remplissent avec le candidat une « fiche de candidature ». La signature d'un protocole de garantie financière vient acter celle-ci. Dans cette fiche, le candidat donne un certain nombre d'éléments administratifs qui rentrent dans des cases bien ordonnées, et d'autres qualitatifs pour motiver son projet. Cette motivation et la description d'un projet sur le bien à acquérir, peut-être d'une grande variété. Concrètement, c'est l'expression d'un projet qu'exprime le candidat qui est restitué afin que le Comité Technique Départemental (CTD) puisse faire un choix, définitivement validé pour la forme par le Conseil d'Administration. Les candidats sont invités à décrire leur projet sur une plateforme (Saisie des Candidatures en Ligne). Ce sont par ces informations que l'on a reconstitué un dictionnaire de mots clés qui vient s'enrichir progressivement. Chaque mot-clé est rattaché à une famille d'OTEX et permet de classer chacune des candidatures par profil. Par exemple, un candidat qui souhaite « *développer ou renforcer un projet de poules pondeuses et produire ses céréales pour l'alimentation animale* » va avoir les mots-clés « poules pondeuses » et « céréales » qui vont le classer dans un projet sur deux OTEX qui sont Aviculture et Grandes Cultures. Réalisée à l'échelle de la région sur une période allant de 2015 à aujourd'hui, les résultats sont riches d'enseignement sur l'agriculture de toute la région.

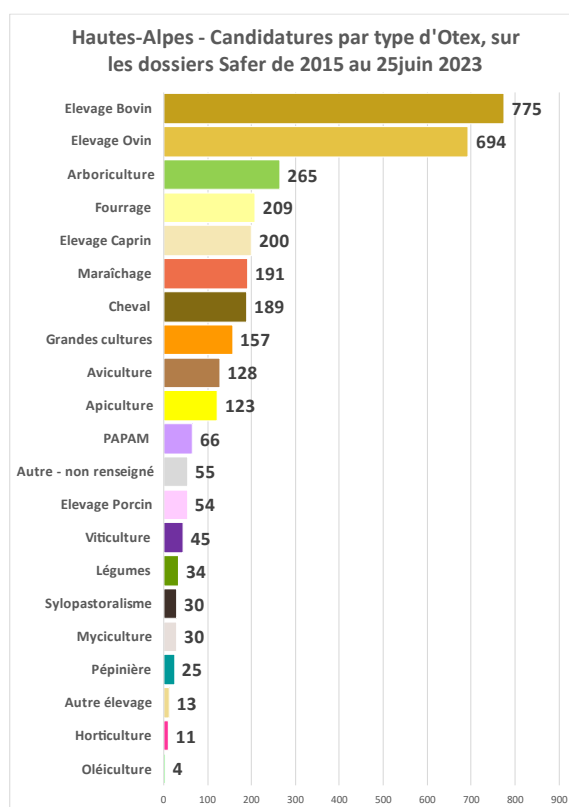
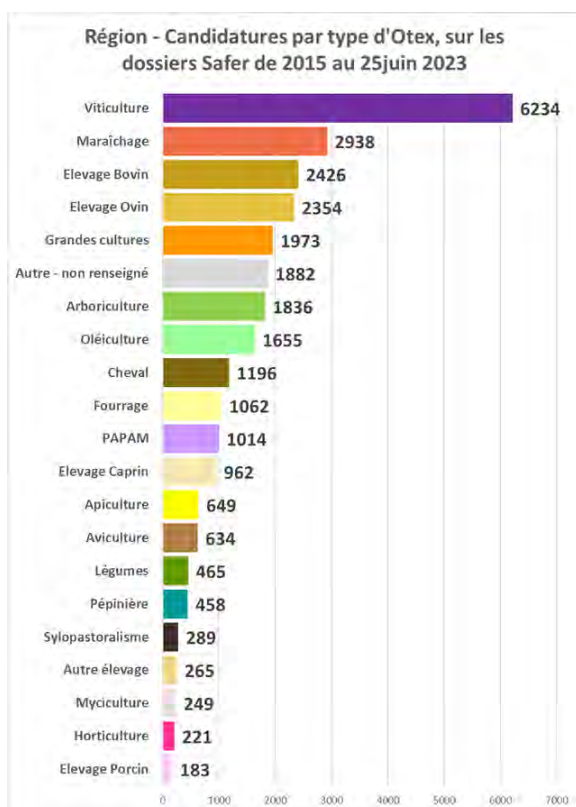
Ainsi, pour cette étude qui vise à préparer le futur SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), il est intéressant de vous proposer la typologie des projets demandés à la Safer. Cela permet de voir les profils plus ou moins diversifiés de production qui doivent guider les choix d'aménagement pour que tous puissent trouver à s'installer. Ce chiffrage est présenté ici à l'échelle de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, du département des Hautes-Alpes et du Pays des Ecrins.

### **3.3.3 Les candidatures actées**

L'échelle régionale permet de voir par rapport au département que la physionomie d'un lieu, par sa géographie, sa morphologie a généré des usages culturels et des pratiques différentes. Le différentiel régional par rapport aux Hautes-Alpes, sur les deux premiers rangs est assez flagrant ici. Dans le cadre régional, on a des candidats nombreux sur des dossiers viticoles et maraîchers. L'élevage bien présent ressort en troisième et quatrième rang.

Le paysage Haut-Alpin est façonné par l'élevage. Les candidatures en élevage bovin et ovin prégnantes en témoignent. S'intercalent en troisième rang les candidats pour de l'arboriculture, suivi à nouveau de projets dédiés à l'élevage pour la production de fourrage animal et l'élevage caprin. Le maraîchage vient en sixième rang avec 191 demandes.

Depuis 2015 jusqu'à juin 2023, le nombre d'OTEX motivées par les candidats sur les différents dossiers s'élève à 28 900 en Région contre 3300 pour les Hautes-Alpes. Cela fait 11% des demandes étudiées sur la région.



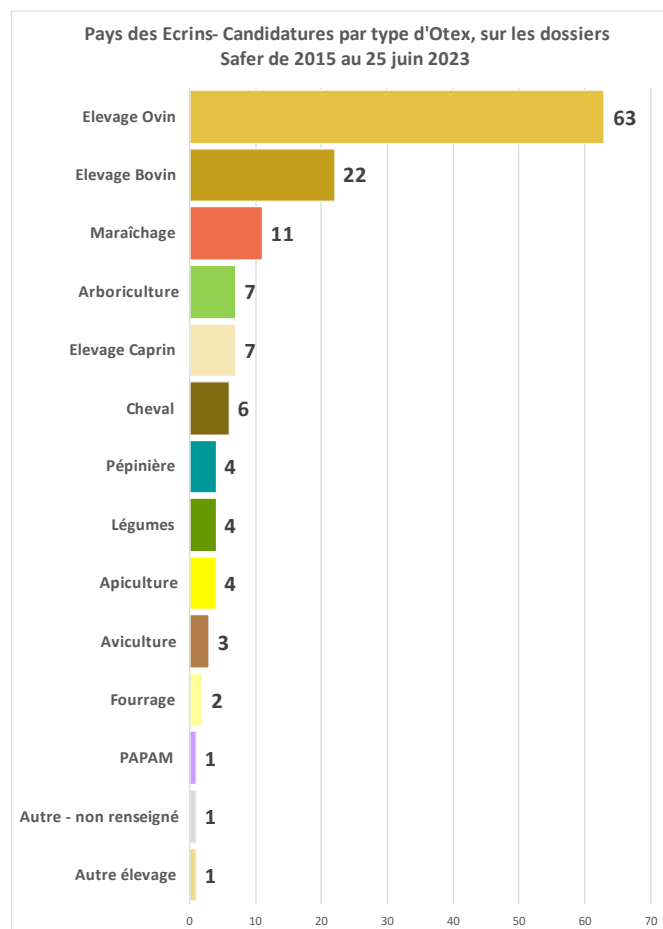
Sur la communauté de communes, le marché est assez fermé et les libérations de foncier assez rares. Le nombre de candidatures est donc plus faible.

Dans ces candidatures, on dénombre 136 OTEX motivées dans les projets reçus et étudiés en comité de 2015 à Juin 2023.

Sans surprise sur ce territoire de montagne, ce sont les demandes tournées sur l'élevage qui occupent les deux premières places du classement. Ainsi, 63 demandes ont été faites pour un projet d'élevage ovin contre 22 pour de l'élevage bovin.

Dans ce territoire de haute montagne, les demandes ovines concernent donc près de 50 % du total.

Néanmoins, les terrains proposés à la vente voient d'autres porteurs de projets avec une diversité des demandes assez grandes. Ainsi, 11 porteurs de projets maraichers se sont positionnés, ainsi que 4 projets sur des productions de légumes. L'arboriculture a fait l'objet de 7 demandes, tout comme les projets caprins. Cela dépasse les projets équin (5), l'apiculture (4), les pépinières (4), l'aviculture (3), le fourrage (2) et les plantes à parfum ou médicinales (1).



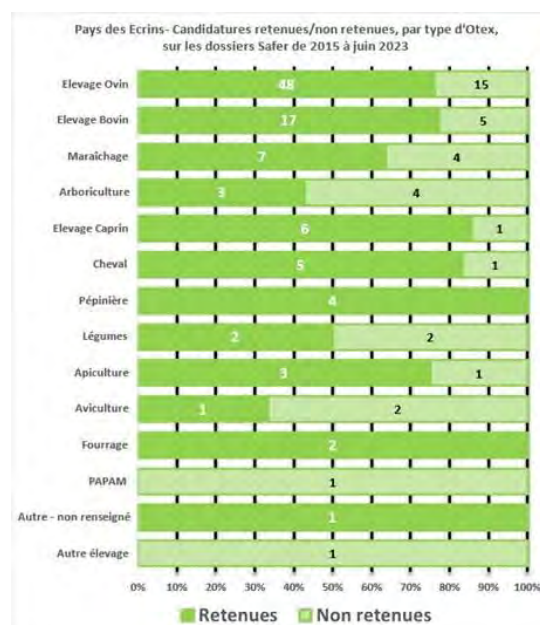
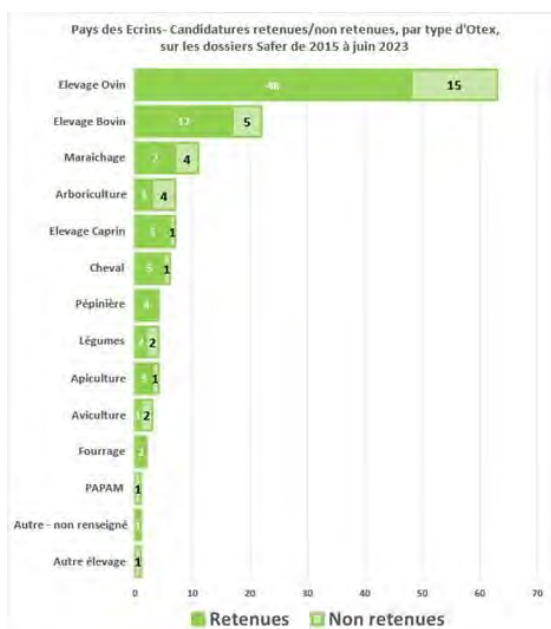


### 3.3.4 Les candidats retenus

Nous avons jusque-là commenté la dynamique en matière de candidatures actées et proposées aux instances d'attribution de la Safer Paca (Comité Technique Départemental – CTD). Bien souvent, les candidats sont en concurrence. Ils peuvent être retenus sur tout ou partie de ce sur quoi ils ont candidaté, ou simplement, peuvent ne pas être retenus.

Ce diptyque « retenu/non retenu » est possible à observer avec les données sur les dossiers et candidats. C'est ce que nous proposons de vérifier. Après attribution du foncier, est-ce que le visage des candidats retenus reste similaire ou pas, par rapport à la masse des candidats ?

Pour voir cela, nous proposons deux graphiques présentant les mêmes chiffres par type d'OTEX candiditées. Un premier graphique avec le classement en valeur absolu ; un deuxième graphique avec ce même classement ramené sur une base 100 pour lire facilement en un coup d'œil la part des candidats retenus. On notera au préalable que globalement sur ce territoire, le taux de « satisfaits » est très élevé avec 72% des candidats retenus. C'est signe que le parcellaire permet une répartition du foncier pour éviter des concurrences trop nombreuses sur une même parcelle. Toutes les filières profitent de ce succès. Le visage final des filières retenues est assez proche des profils des candidats.



Ainsi, notre classement des candidatures retenues est le même pour les 3 premières demandes, avec 48 projets ovins retenus, 17 pour le bovin et 7 pour le maraîchage. L'élevage caprin vient ensuite (6) suivis des projets équins (5) et des pépinières (4). L'apiculture et l'arboriculture avec 3 projets retenus chacun dépassent les légumes et les fourrages (2 chacun). L'aviculture et Plantes à Parfum ferment la marche avec un projet retenu.

Ces chiffres sont assez révélateurs de l'environnement et de l'organisation agricole du territoire du Pays des Ecrins avec une structuration et une demande forte aussi autour des élevages, nécessaires à l'équilibre du territoire. Les attributions sont donc très liées à la structure des exploitations vendues et tendent dans l'ensemble à maintenir ou perpétuer l'agriculture traditionnelle des lieux. Elles laissent tout de même une place à des projets plus variés permettant de diversifier les cultures.

## CHAPITRE 2.

# PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS AGRICOLES ET D' ACTIONS FONCIERES

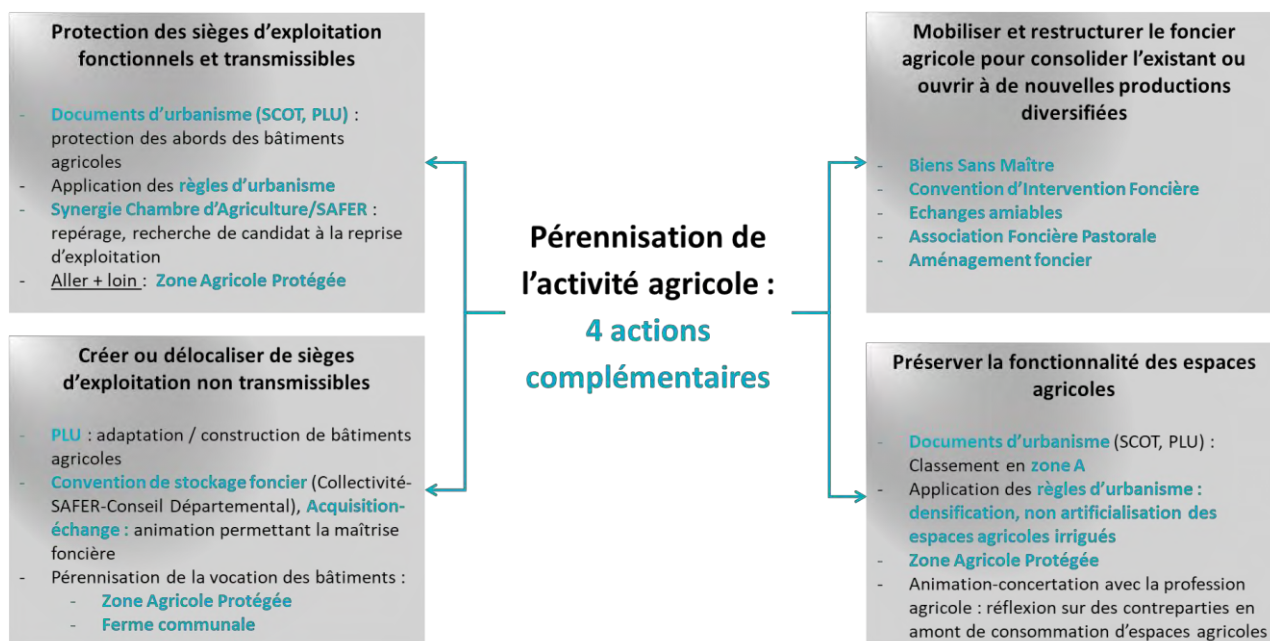
Ce chapitre a pour objectif de proposer des actions en vue de maintenir et dynamiser l'agriculture du Pays des Ecrins. Tout d'abord, il sera nécessaire de s'attacher au rôle du SCoT par la définition des objectifs en matière agricole et les moyens qui pourront être développés pour y parvenir, que les documents d'urbanisme communaux devront ensuite reprendre.

Puis, nous expliquerons plus en détails les actions proposées dans le cadre de la réalisation des objectifs agricoles évoqués. Les premières catégories d'actions proposées devront répondre aux problématiques foncières de l'agriculture de montagne : importance des locations verbales, morcellement et petites tailles des parcelles, difficulté d'installation des jeunes agriculteurs. Les propositions d'actions auront alors pour objectifs essentiels, d'aménager, restructurer l'espace agricole, et favoriser l'aide à l'installation.

Après s'être attaché à l'aspect foncier, des actions seront proposées permettant la valorisation des produits agricoles du territoire. Nous insisterons alors sur la nécessité de valorisation des ressources du "lieu" (humaines, naturelles, agricoles) ce qui suppose que des réseaux entre les différents acteurs du territoire s'organisent dans un objectif de durabilité de l'activité.

### Un enjeu majeur : pérenniser l'activité agricole sur le Pays des Ecrins !

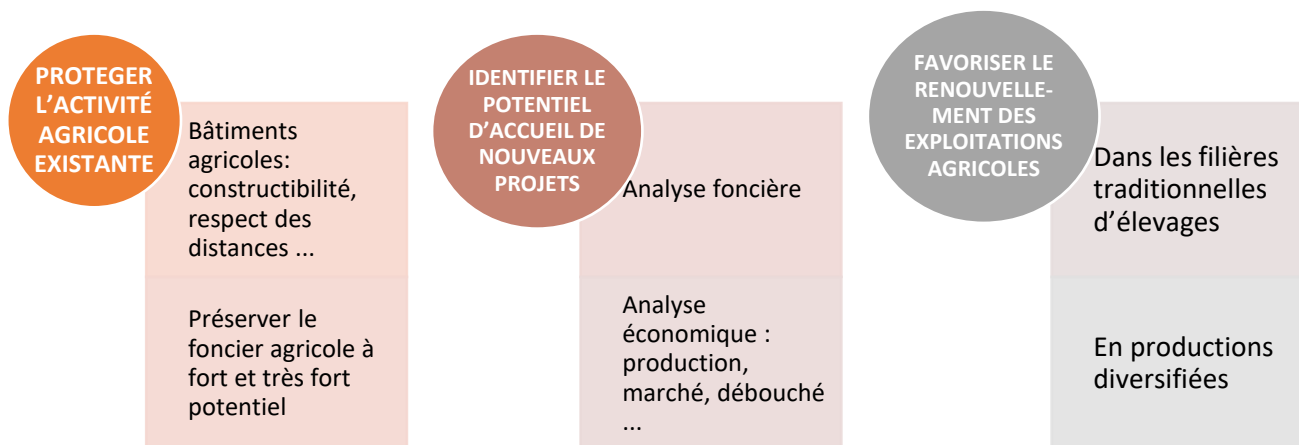
Le SCoT du pays des Ecrins va devoir gérer les contradictions entre les différents usages fonciers afin de développer les activités et répondre aux besoins de la population. Comme nous l'avons observé, au niveau foncier, l'agriculture a réellement besoin de se maintenir, d'autant plus sur les meilleures terres afin de préserver ses capacités de production. Ceci suppose de mettre en place des actions foncières soutenant cet objectif de pérennisation de l'activité agricole du territoire.



### Quels objectifs se fixer et quels moyens mettre en œuvre pour y répondre ?

En matière agricole, le SCoT doit alors s'attacher à définir des objectifs adaptés, en tenant compte des résultats présentés dans l'état des lieux sur l'agriculture du territoire. Ceci nécessite d'intervenir sur 3 axes :

- Protéger l'activité agricole existante ;
- Identifier le potentiel d'accueil de nouveaux projets ;
- Favoriser le renouvellement des exploitations agricoles.

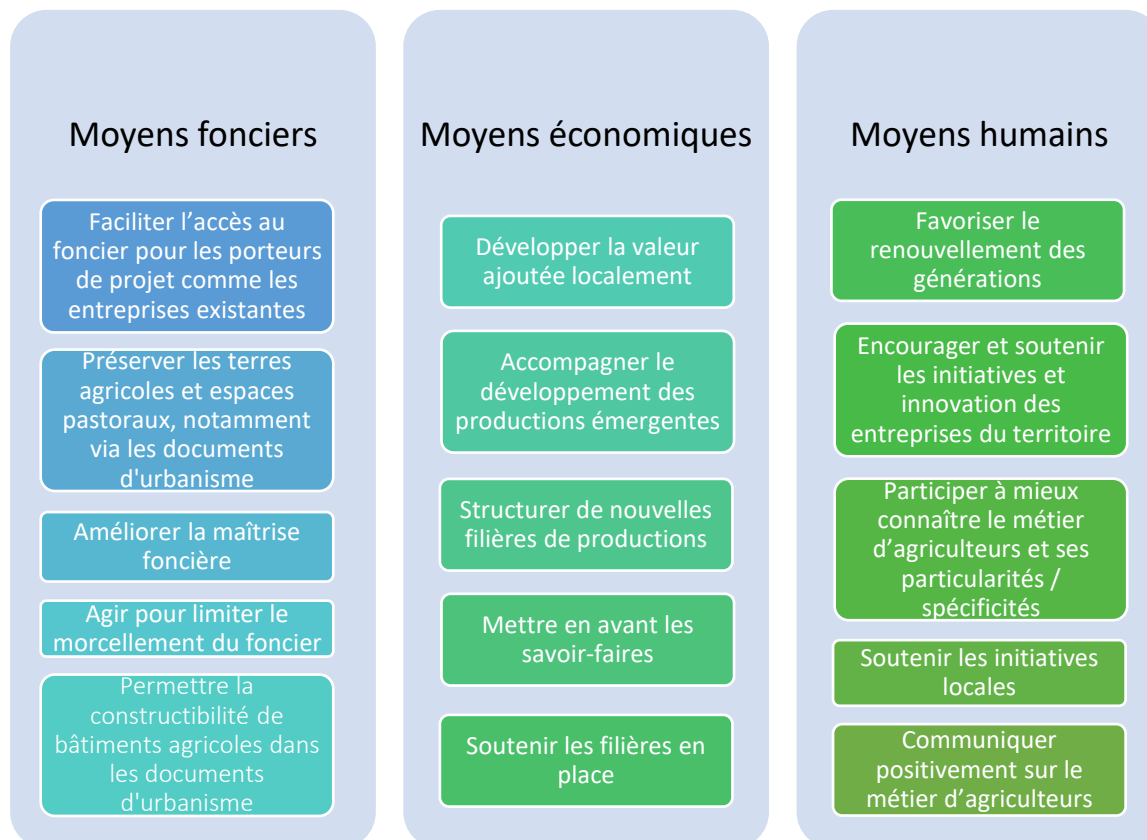


### • Préserver et dynamiser l'agriculture du territoire

Il est important de retenir comme objectif central le maintien de l'agriculture du territoire. En effet, l'état des lieux révèle que l'activité agricole a besoin d'être soutenue pour garantir sa pérennisation et empêcher alors une baisse progressive de l'agriculture locale.

Tout d'abord, les structures foncières des exploitations sont complexes entraînant des freins au développement de l'agriculture du territoire et rendant les installations difficiles. Associé à ce constat, le nombre d'agriculteurs reste faible sur le canton. Enfin, l'agriculture doit être maintenue, car elle joue un rôle important dans le Pays des Ecrins pour le maintien des paysages ouverts, la protection de l'environnement et le rôle de socio-économique qu'elle joue dans le territoire.

Différents moyens sont à mettre en œuvre pour répondre à cet objectif :





Ceci se traduit notamment par :

- L'identification dans le SCoT, puis les PLU des communes, des espaces à **vocation agricole affirmée** nécessaires à la viabilité de l'exploitation. Ces espaces sont reconnus indispensables à l'activité agricole, car ils sont **accessibles, productifs, mécanisables** et ils garantissent des accès pour le passage des hommes et des bêtes. Il pourra être prescrit une interdiction de construire sur ces zones bien que ces espaces soient fréquemment inconstructibles du fait de leur classement en zone rouge du PPR.
- L'accompagnement des exploitations touchées par des projets d'aménagements par, notamment, la compensation des terres perdues pour garantir la reconstitution du potentiel agricole,
- L'organisation d'un programme d'action en partenariat avec les organisations agricoles pour permettre une amélioration des structures foncières des exploitations et garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes, aider à l'installation de jeunes agriculteurs pour assurer le renouvellement et la dynamisation de l'activité.
- La mise en place d'une commission « Agriculture » au sein de la Communauté de Communes du Pays des Ecrins. Celle-ci regrouperait les élus du conseil communautaire qui souhaiteraient suivre la thématique agricole et réfléchir à un programme d'action pour préserver et dynamiser l'agriculture du territoire.

- **Identifier et préserver les espaces agricoles à forts enjeux**

Un des moyens pour parvenir au maintien de l'agriculture est de protéger les zones agricoles à forts enjeux pour assurer une stabilité foncière et de production aux exploitants du territoire et aussi leur permettre ainsi d'envisager des projets de développement sur leurs exploitations. Ainsi, dans le cadre de la réalisation du diagnostic, ces zones ont été identifiées afin d'être protégées par un zonage adéquat dans les documents d'urbanisme. De plus, associés aux zones à forts enjeux de protection, d'autres secteurs ont été définis suivant différents critères (déprise agricole engagée, possibilité d'équiper les terres par l'irrigation, présence d'un patrimoine agricole, existence de conflits d'usages avec les autres activités) afin de localiser des espaces qui pourraient être revalorisés ou aménagés, dans le cadre du développement d'une politique volontariste d'amélioration des structures foncières des exploitations.

- **Zones agricoles à préserver car elles présentent des intérêts majeurs (agronomiques, de localisation dans les vallées...)**

En secteur de montagne plus qu'ailleurs (foncier rare), il est indispensable de maintenir des surfaces agricoles mécanisables et productives de fond de vallée, nécessaires à la survie des exploitations. Dès lors il faut protéger des bonnes terres agricoles face à l'urbanisation, d'autant plus celles localisées hors des zones rouges des plans de prévention des risques. Ce sont sur ces dernières que devra alors être portée une attention particulière lors de la définition des zones agricoles à protéger, car c'est ce type de secteurs qui peuvent être potentiellement urbanisés.

De plus, il serait intéressant de construire une carte croisant les zones agricoles identifiées à intérêts majeurs avec les zonages du document d'urbanisme existant de chaque commune. Cette carte permettrait de faire apparaître les secteurs où se superposent les zones classées en constructibles et les zones agricoles à intérêts majeurs. Un travail pourra alors être engagé pour réfléchir à la meilleure adéquation entre le maintien de zones constructibles et le passage pour certains secteurs en zones agricoles à intérêts majeurs sur lesquelles aucune construction ne serait autorisée.

Quatre principaux types de secteurs constituent alors les zones agricoles à protéger sur le territoire du Pays des Ecrins :

- les plaines, remembrées ou non, car elles localisent des terres mécanisables, souvent productives et équipées à l'aspersion,
- les secteurs de près de fauches et de terres labourables (accessibles ou productifs),
- les pâturages de meilleure qualité,
- des secteurs où il est nécessaire de garder un accès pour le passage des hommes et du matériel.

▪ **Les zones agricoles où envisager des actions d'améliorations foncières**

○ **Zones en déprise agricole**

La problématique de fermetures des milieux est très présente sur le territoire. Les agriculteurs expliquent les raisons de l'avancée de cet état boisé spontanée par :

- l'impossibilité d'entretenir certains secteurs (même si l'agriculteur aimerait engager des travaux d'entretien) car il y a beaucoup trop de propriétaires,
- certains secteurs sont difficiles d'accès, ils ont alors été abandonnés ou ils sont actuellement seulement pâturés, mais ces secteurs sont intéressants d'un point de vue agronomique,
- enfin ce sont d'anciens parcours abandonnés, car les agriculteurs sont moins nombreux et utilisent l'espace d'une autre façon. Cette évolution tient au fait que l'occupation de l'espace par les agriculteurs a changé. Les anciennes pratiques ont alors disparu : les terres en pente qui étaient fauchées sont maintenant pâturées, l'élagage et le brûlage des buissons ne se pratiquent plus. Enfin seules les terres les plus accessibles et donc mécanisables sont travaillées.

○ **Zones où l'irrigation par aspersion est souhaitée**

Le besoin en eau pour les activités agricoles est indispensable, aussi bien pour l'abreuvement des animaux que pour les cultures. Avec les évolutions climatiques, la ressource en eau pour l'agriculture sera d'autant plus une richesse. L'irrigation est présente sur le territoire, et le développement de l'aspersion est largement souhaitée par les agriculteurs lorsque celle-ci est possible. Lorsque l'irrigation par l'aspersion est faisable, une amélioration foncière est souhaitable.

Ces zones présentent un intérêt majeur pour l'agriculture ; elles doivent être ainsi réservées au seul usage agricole. L'aspersion présente cinq grands atouts dans le travail agricole, selon les agriculteurs enquêtés :

- « une diminution importante des besoins en main d'œuvre »,
- « la possibilité d'apporter la quantité d'eau exacte à la culture, et au moment voulu »,
- « une économie dans l'utilisation de la ressource en eau par réduction des pertes »,
- « l'arrosage des surfaces qui ne le sont pas actuellement » et qui ont été identifiées comme pouvant être équipées à l'aspersion »,
- « L'augmentation de la valeur de la terre agricole ».

○ **Les actions de restructuration foncière en vue d'assurer le maintien des exploitations**

Echanges parcellaires, Biens Vacants et Sans Maître, Association Foncière Pastorale : ces outils de restructuration foncière sont à user sans modération ! Il convient de noter qu'une AFAFE (Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental, ex-remembrement) n'est plus une action adaptée au secteur. En effet, il y a plus assez d'espaces qui pourraient bénéficier de cet outil, voire aucun puisqu'il est nécessaire de disposer de plus de 50 hectares continus pour déployer cet outil. Il apparaît de plus que la plupart des agriculteurs locaux ne souhaitent pas voir cette procédure se mettre en place, car elle est souvent mal vécue par les propriétaires.

• **Valoriser et diversifier les productions agricoles**

L'agriculture du Pays des Ecrins est fondée sur l'élevage ovin-viande qui a gardé un fonctionnement essentiellement traditionnel. Il faut encourager alors, l'activité traditionnelle d'élevage ovin-viande vers un élargissement de son offre de produits, pour être dans une certaine mesure, moins dépendante des aides et ainsi plus pérenne. En outre, il est important aujourd'hui d'arriver à créer des produits agricoles à forte valeur ajoutée sur le territoire. Cette orientation de développement a pour but de véhiculer une image forte du territoire et de poursuivre la démarche de développement durable engagée, en s'appuyant sur les ressources locales, dont l'agriculture fait partie.

Les moyens à mettre en œuvre pour répondre à cet objectif sont :

- Créer un produit agrotouristique permettant le développement d'un partenariat fort entre les agriculteurs, mais aussi entre les agriculteurs et les acteurs touristiques.
- Développer des activités liées à l'agrotourisme sur l'exploitation, associées à une marque de qualité.

- Diversifier les productions locales. En effet, le Pays des Ecrins est un territoire restreint, le développement des productions peu consommatrices d'espace tel que le maraîchage semble une orientation de développement de l'agriculture intéressante.

Ces orientations agricoles et propositions d'actions foncières nécessiteront évidemment une réalisation à phaser dans le temps avec un phasage permettant de soutenir la dynamique agricole existante sur le territoire. L'accompagnement des organisations agricoles en appui de la politique agricole et foncière définie par le projet de SCoT sera un avantage certain au déploiement des orientations portées par le Pays des Ecrins.

ANNEXES

Quels objectifs se fixer et quels moyens mettre en œuvre pour y répondre ?

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

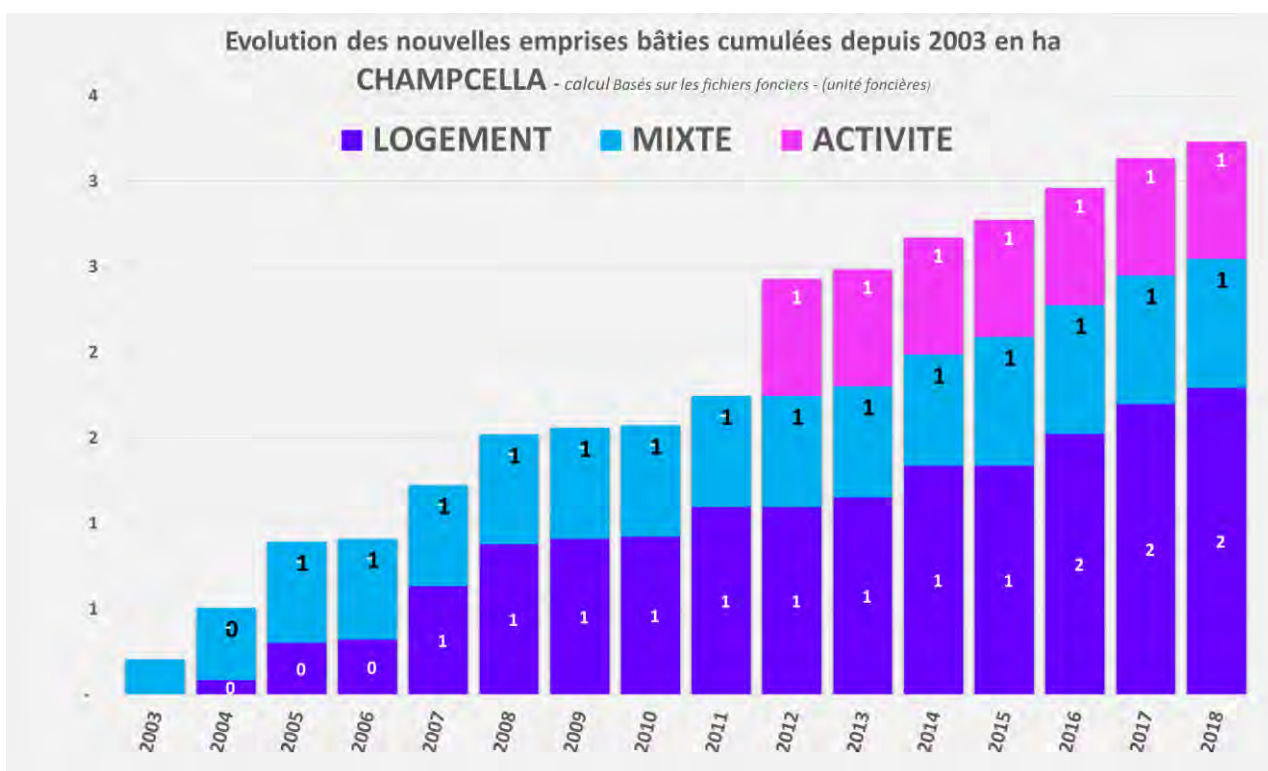
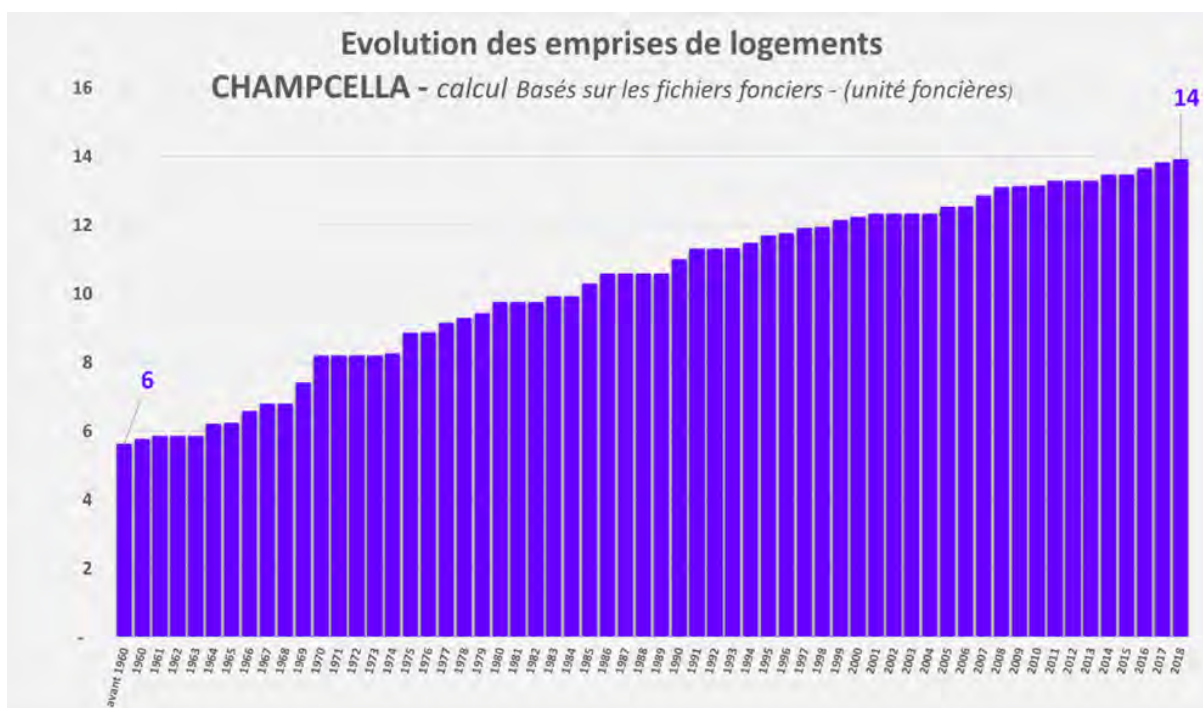


## ANNEXES



## 1. Evolution urbaine par le logement : chiffrage et cartographie par commune

### a. Champcella



Avec moins de 200 habitants aujourd'hui, les emprises bâties sur Champcella sont restées assez limitées en valeur absolue. Limitées mais pas nulles ! Ce sont 8 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 4 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus.



Envoyé en préfecture le 01/12/2025

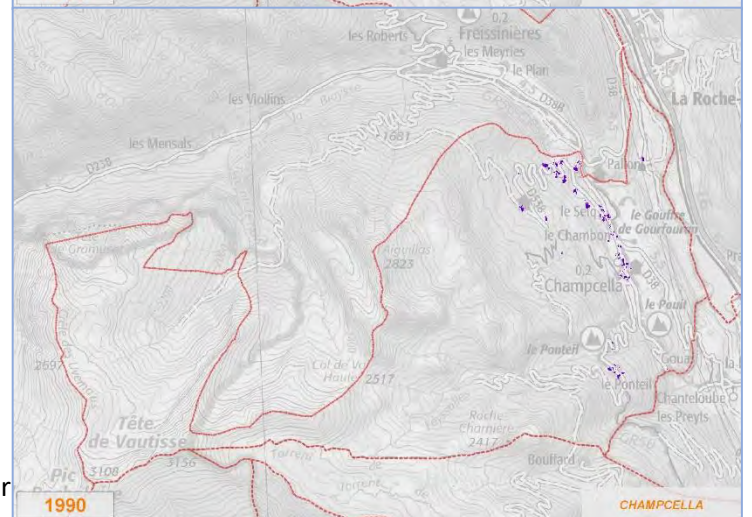
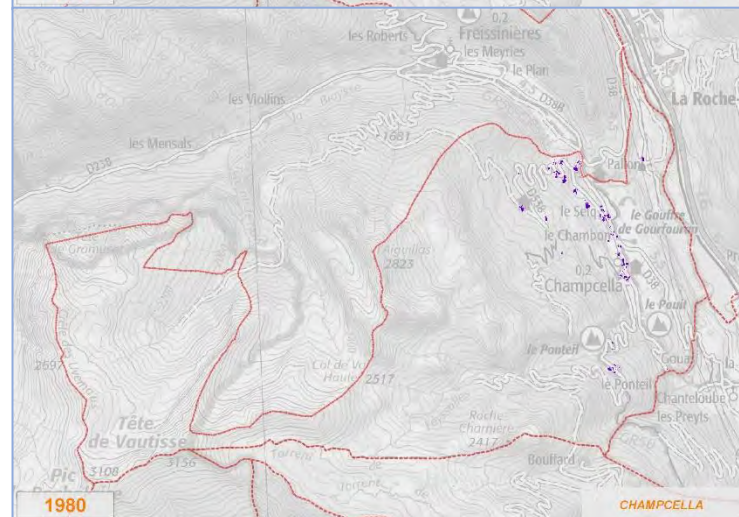
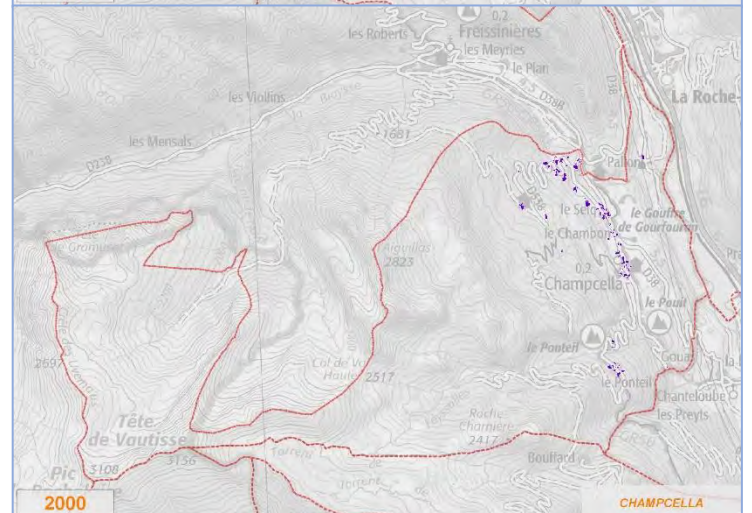
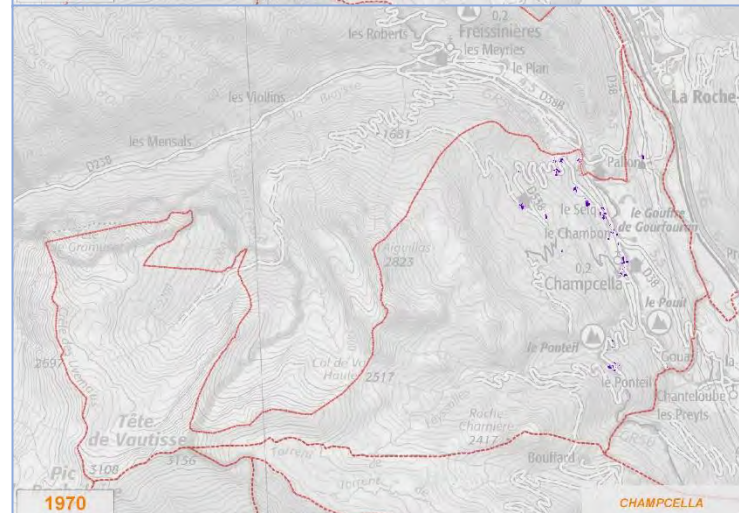
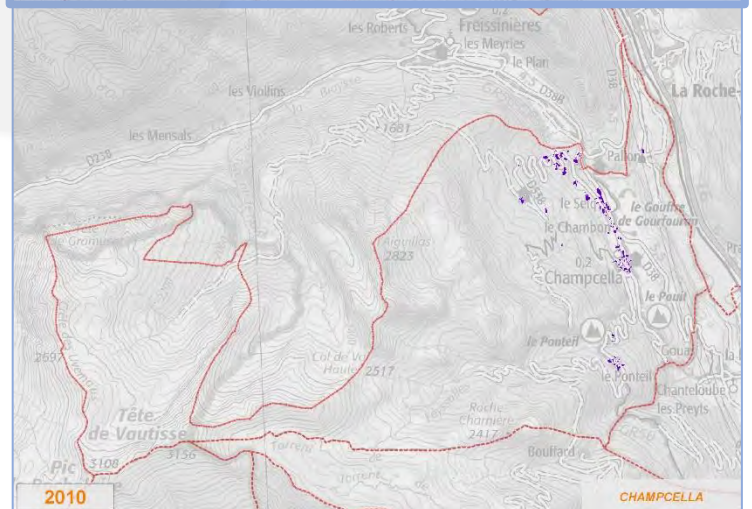
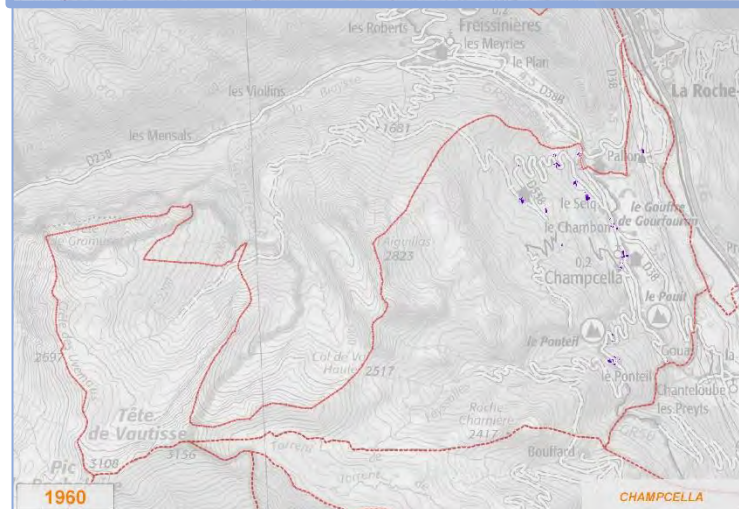
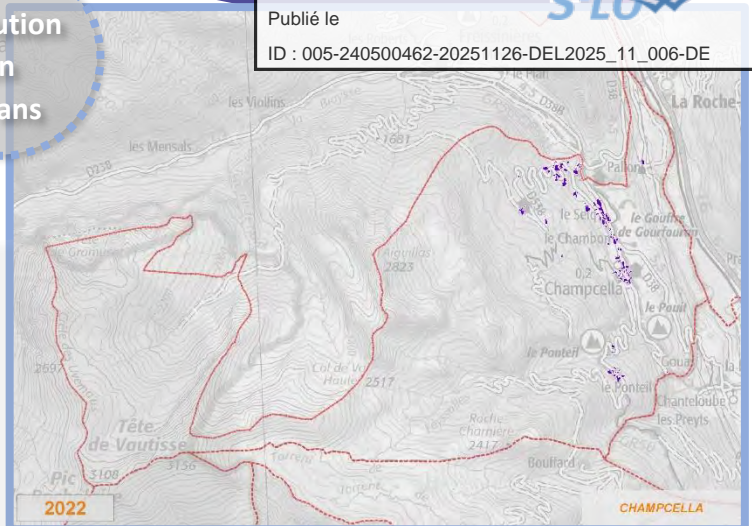
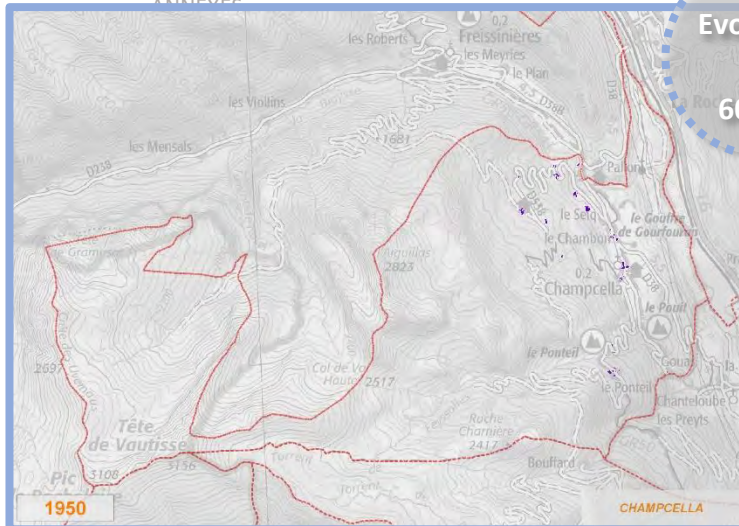
Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

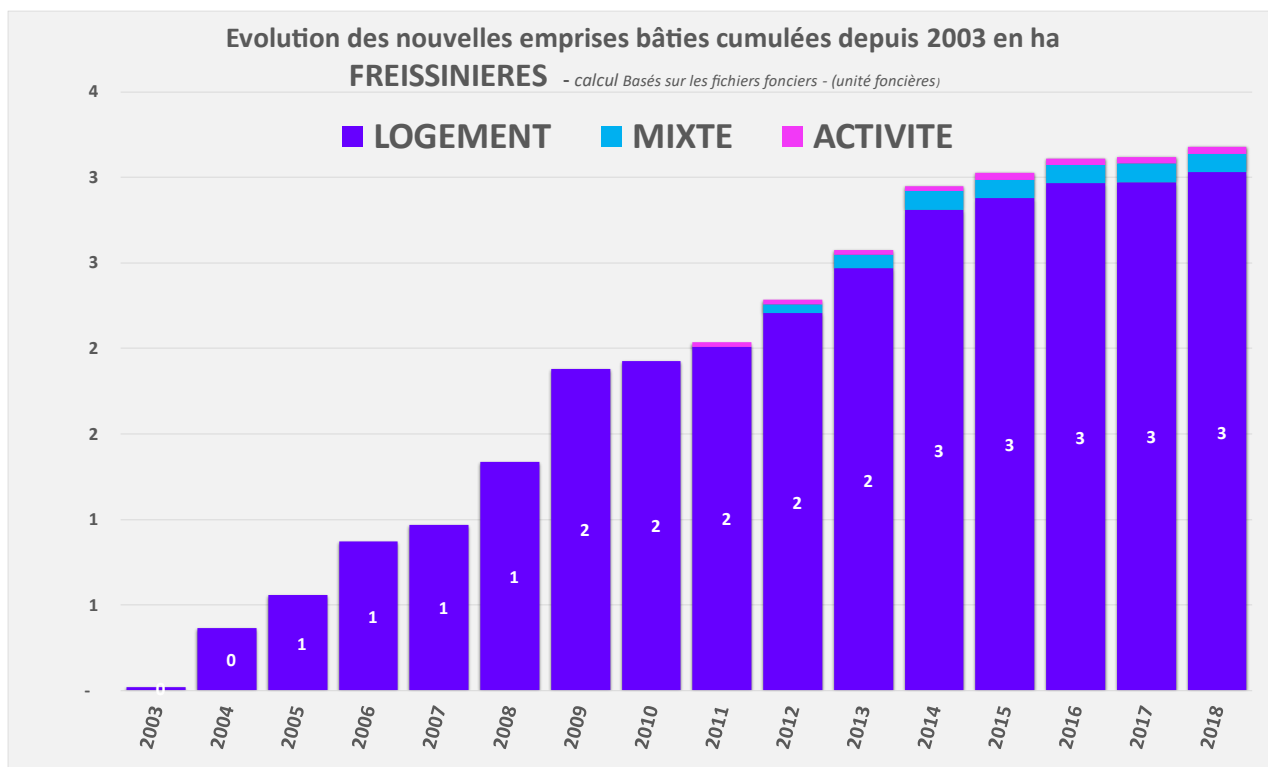
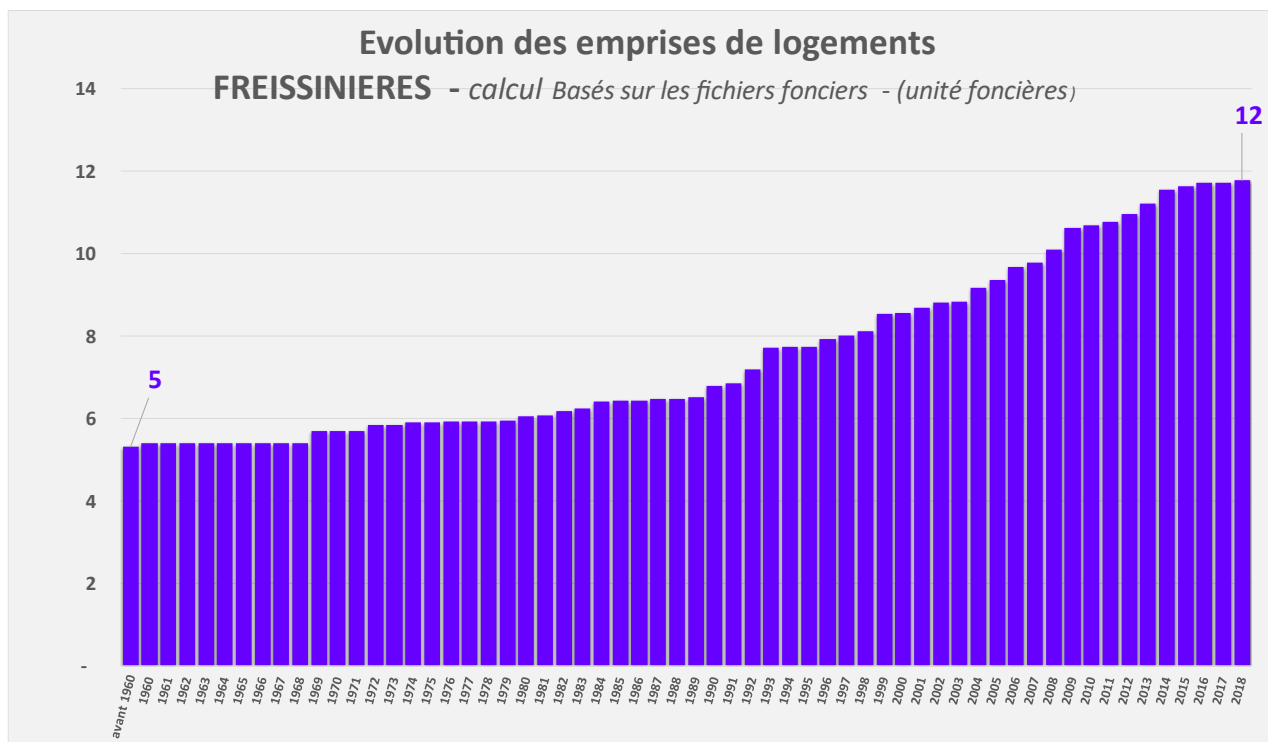
ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE



Evolution  
en  
60 ans



## b. Freissinières



Avec 216 habitants aujourd'hui, les emprises bâties sur Freissinières sont restées assez limitées en valeur absolue. Limitées mais pas nulles ! Ce sont 7 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés (passant de 5 ha à 12 ha) et 3 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus et concentrés sur le logement principalement..



Envoyé en préfecture le 01/12/2025

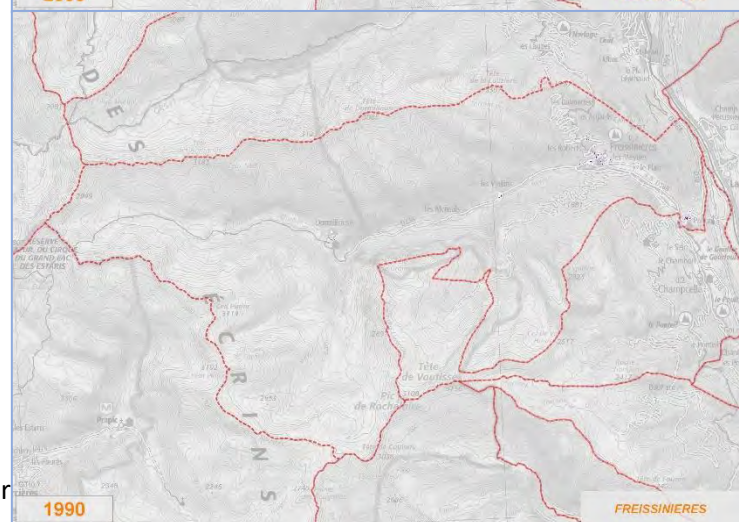
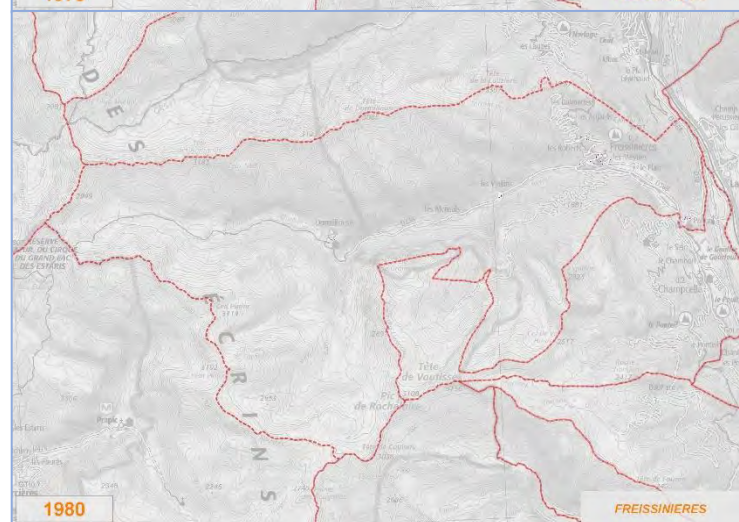
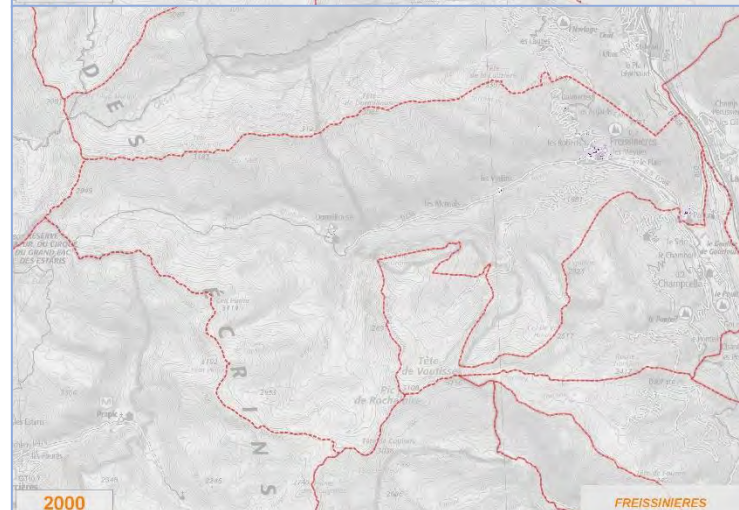
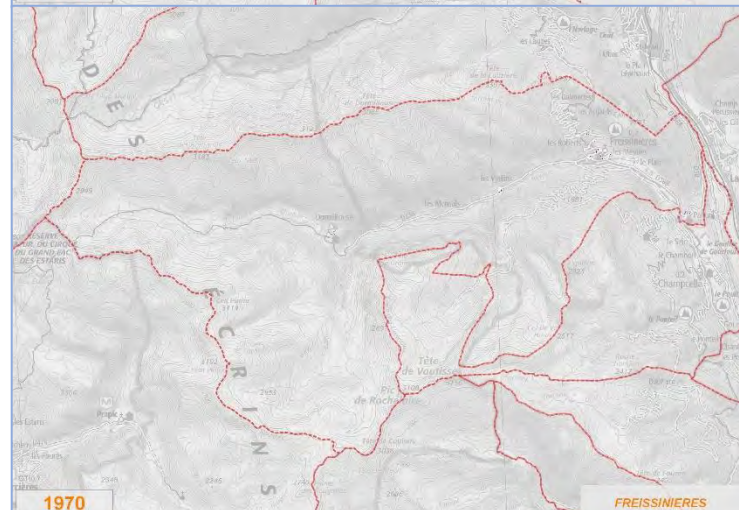
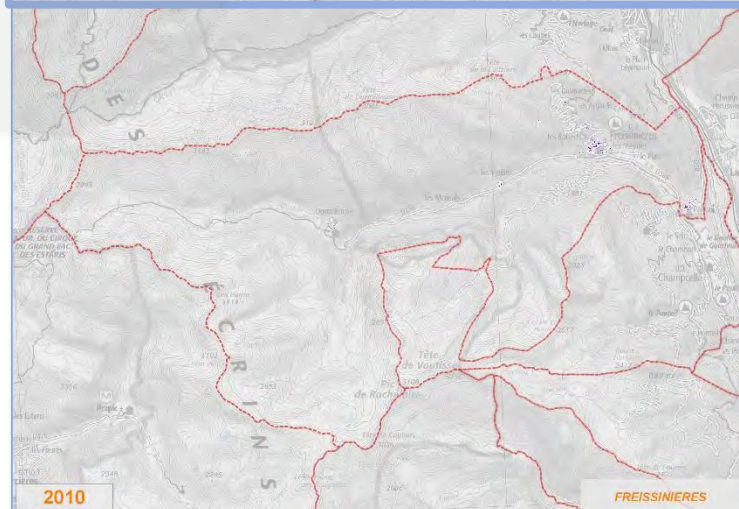
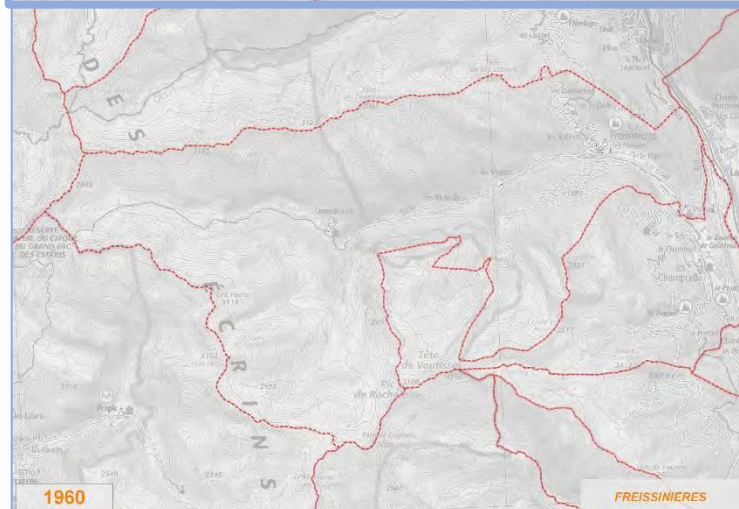
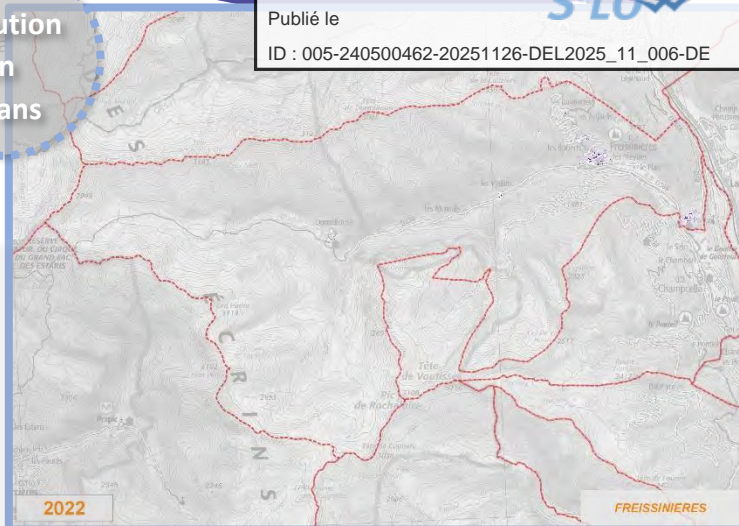
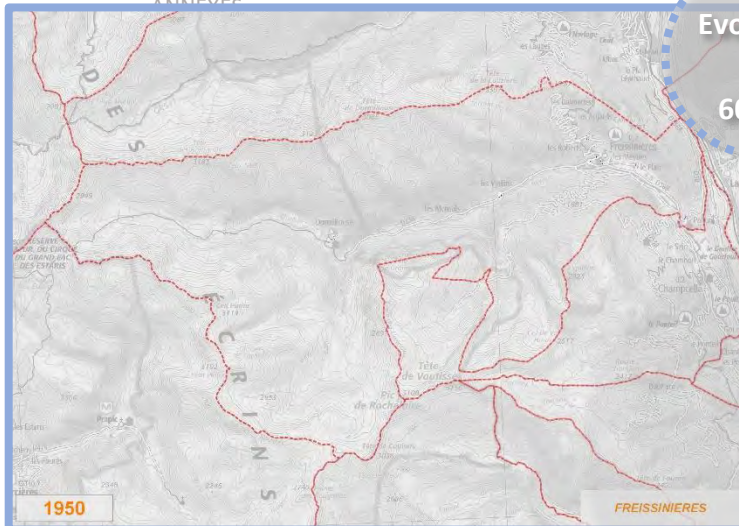
Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

SLO

Evolution  
en  
60 ans

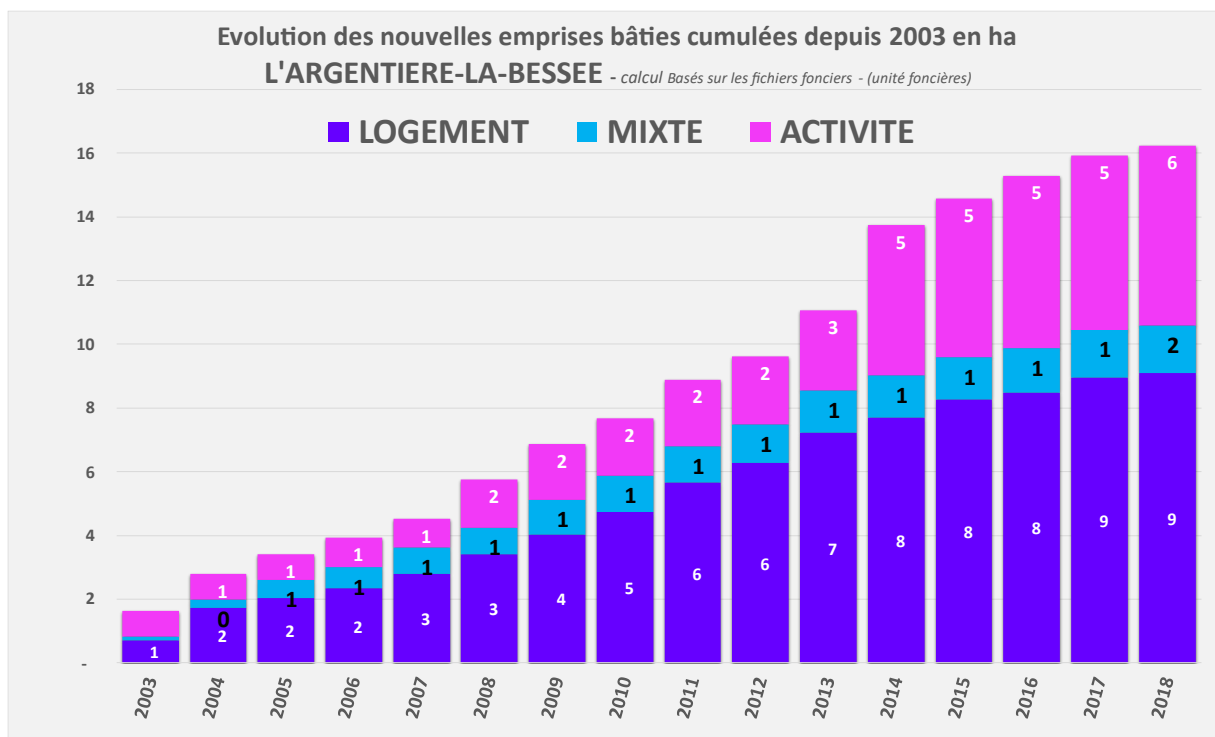
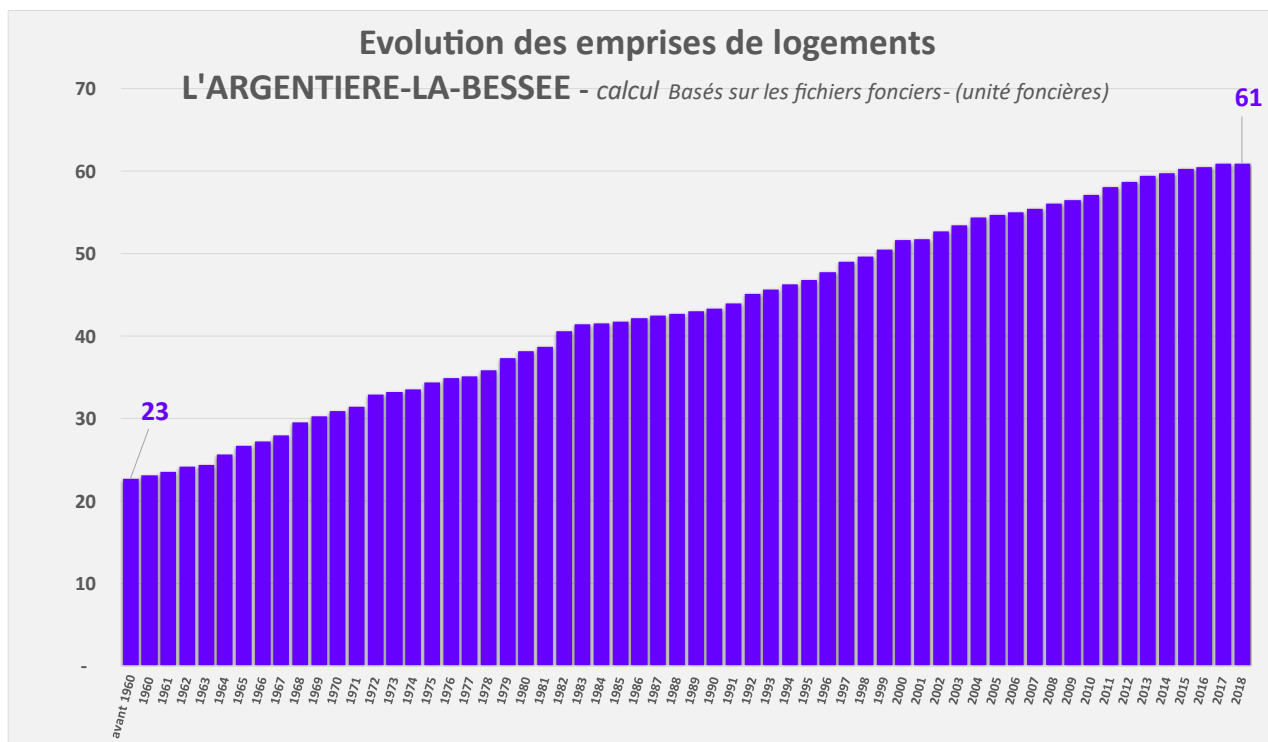


sur

ter A MENAGEMENT



## c. L'Argentière-La Bessée



Avec 2400 habitants aujourd'hui, L'Argentière est la commune la plus peuplée des Ecrins. Elle regroupe plus d'un tiers de la population intercommunale. Les emprises pour des nouveaux bâtis y ont donc été assez nombreuses. Ce sont 38 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 17 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que les emprises dédiées à l'activité sur cette dernière période représentent plus de 37% des surfaces, dépassant le taux régional.



Envoyé en préfecture le 01/12/2025

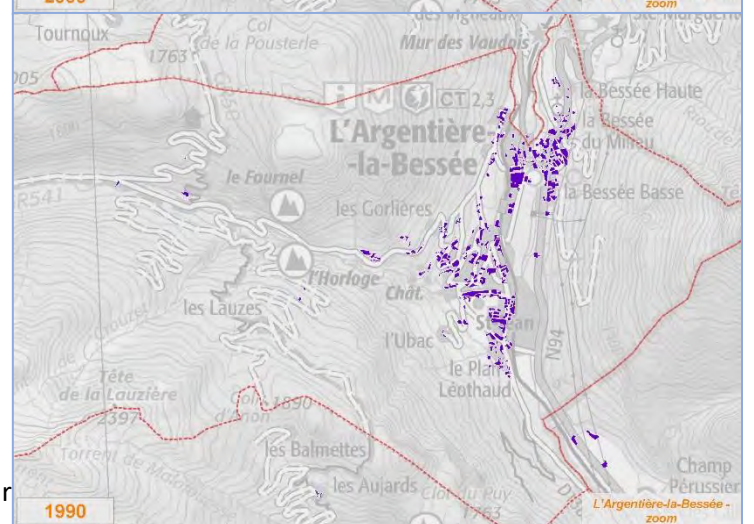
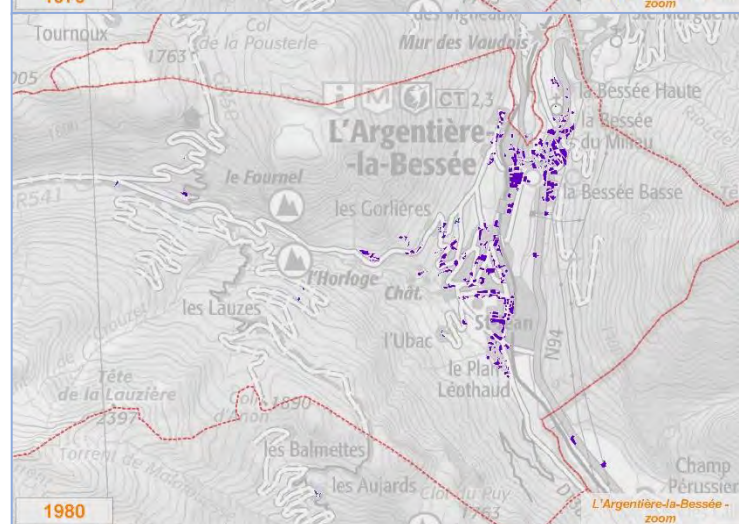
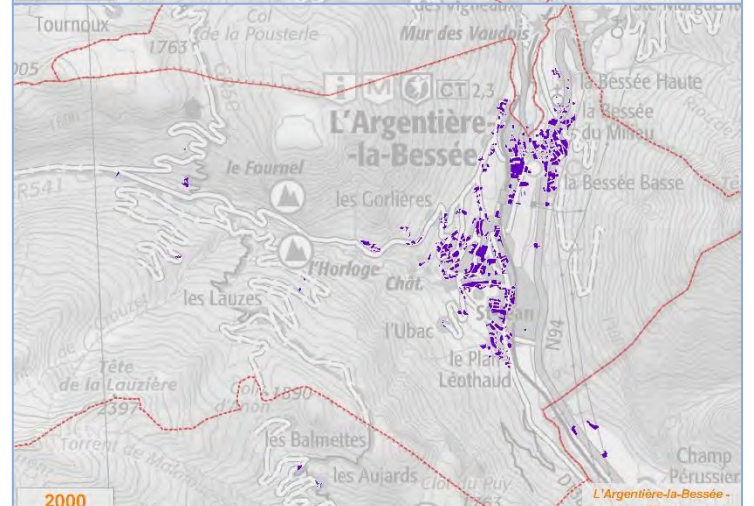
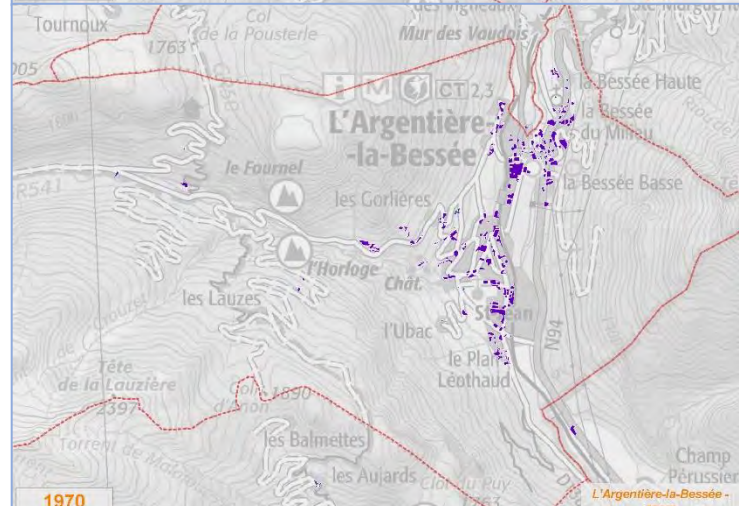
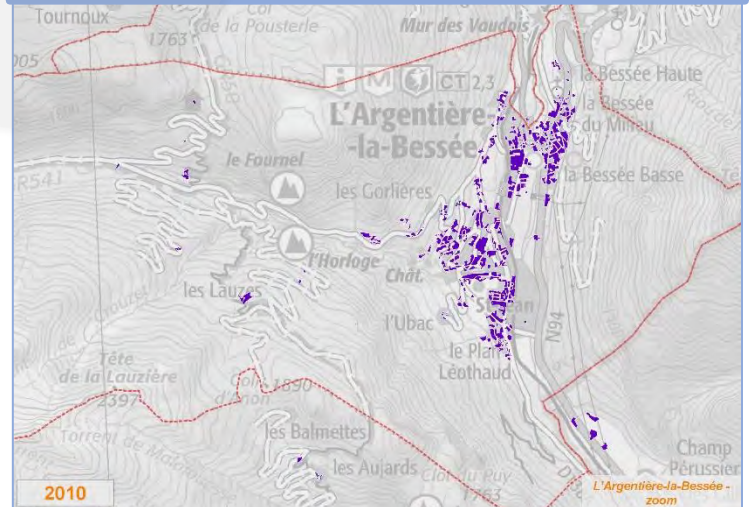
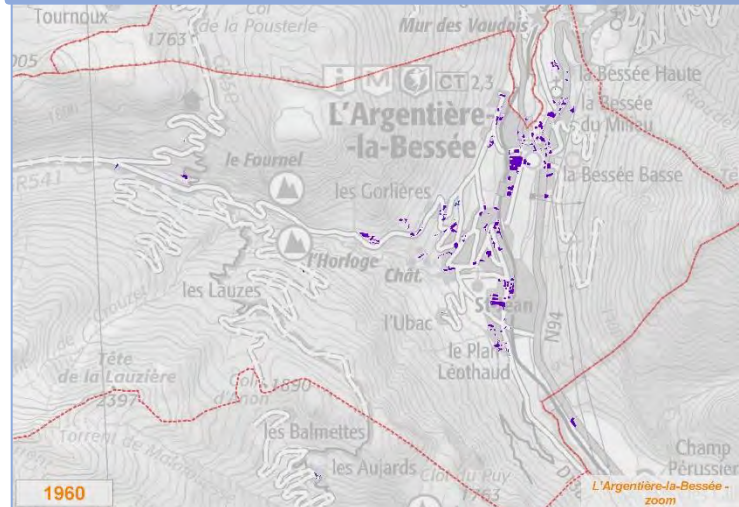
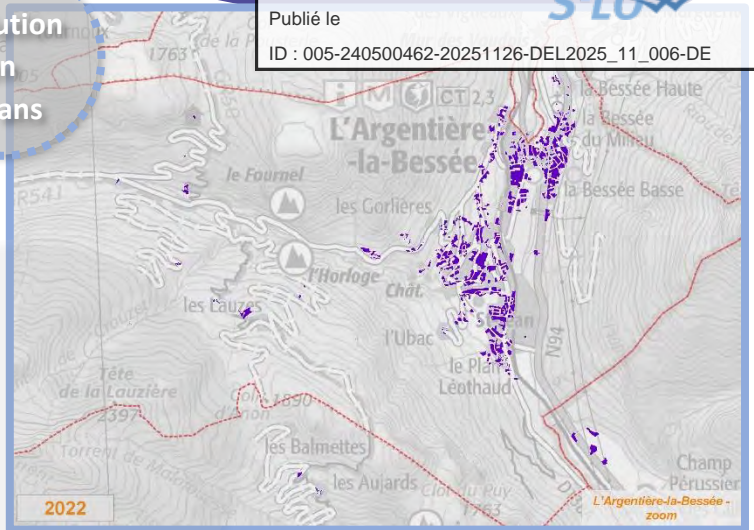
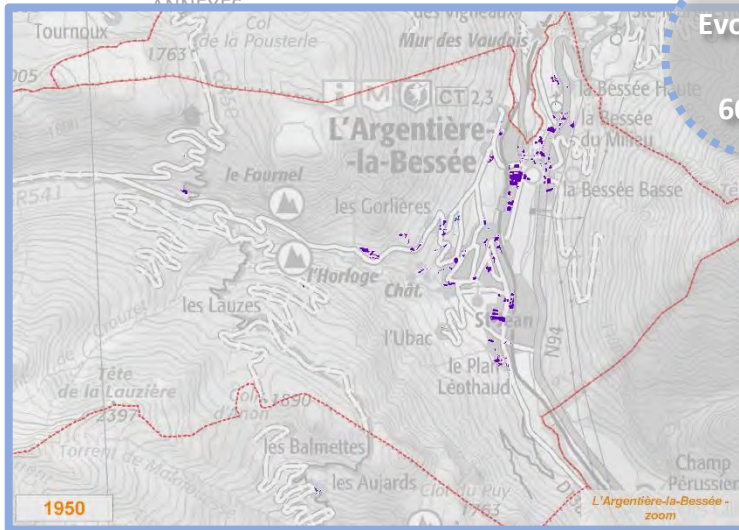
Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

S-LO

Evolution  
en  
60 ans

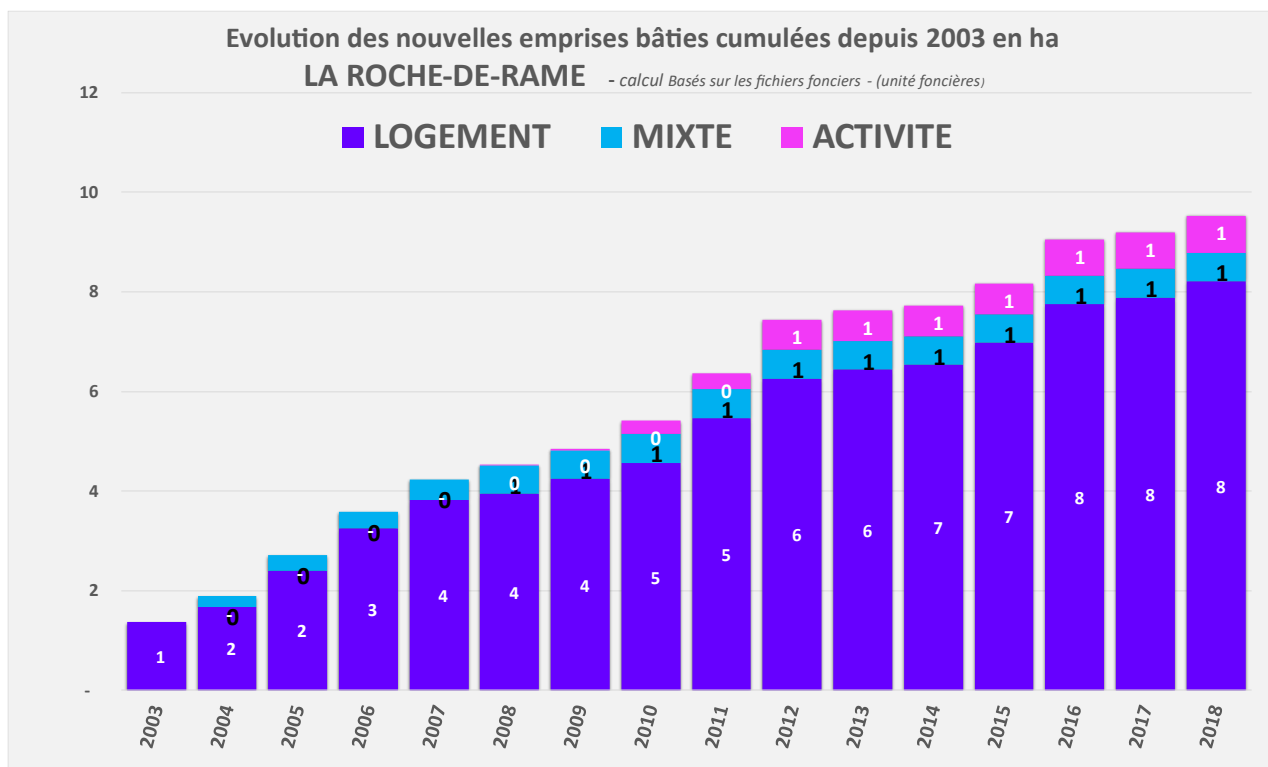
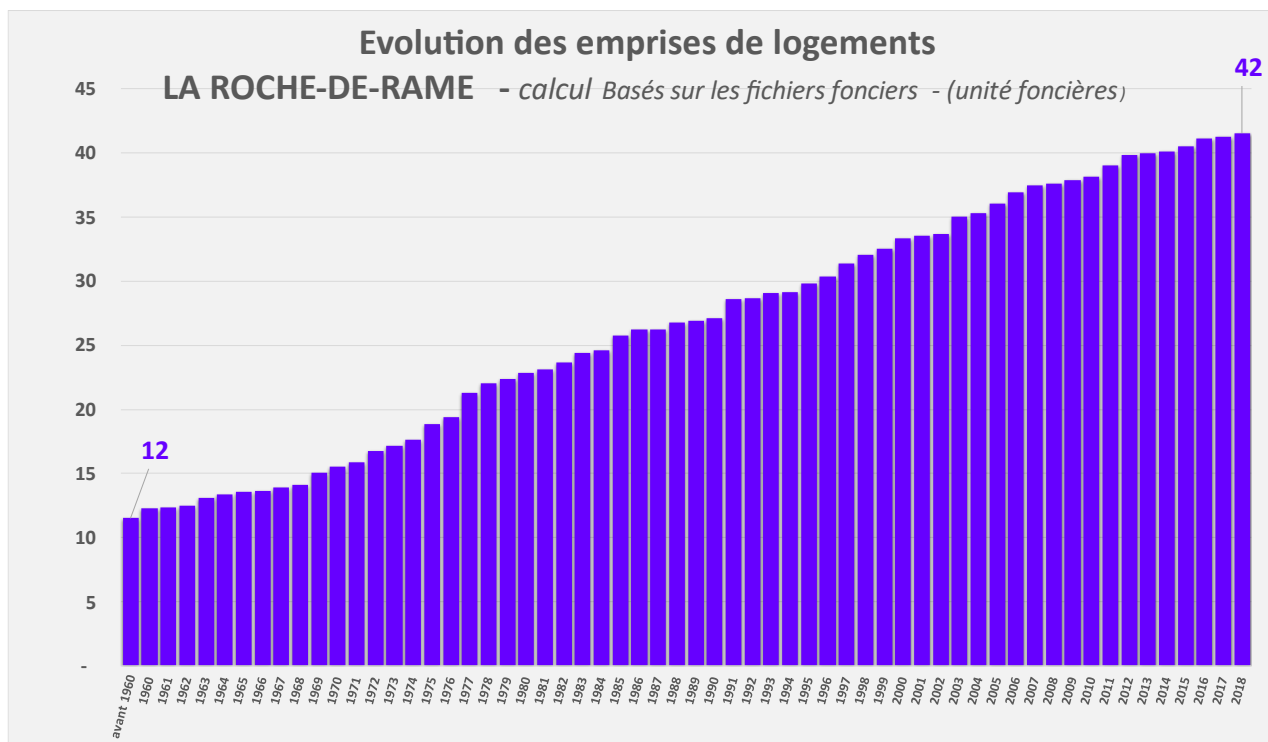


sur

terre AMENAGEMENT



## d. La Roche de Rame



La Roche de Rame recense 800 habitants aujourd'hui. Les emprises pour des nouveaux bâtis y ont été assez nombreuses. Ce sont 30 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 10 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que ce sont essentiellement les logements qui ont généré les emprises sur la dernière période.

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

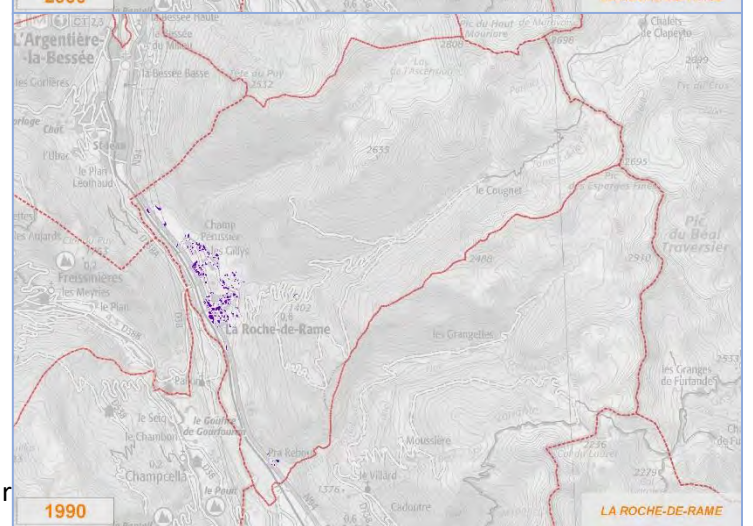
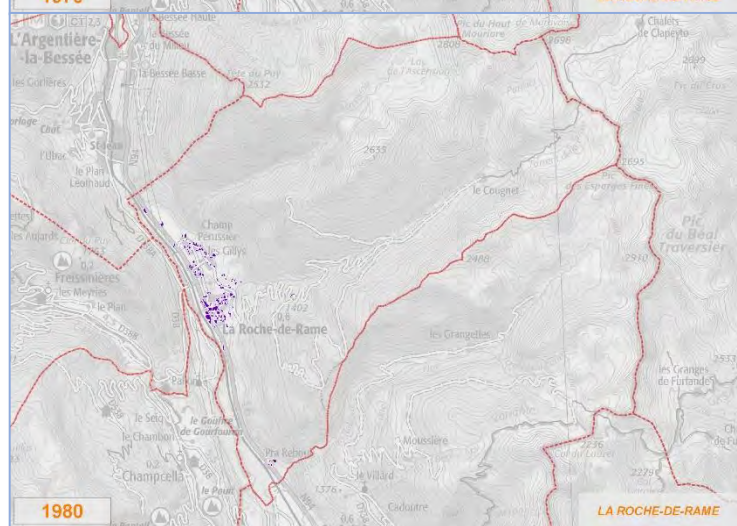
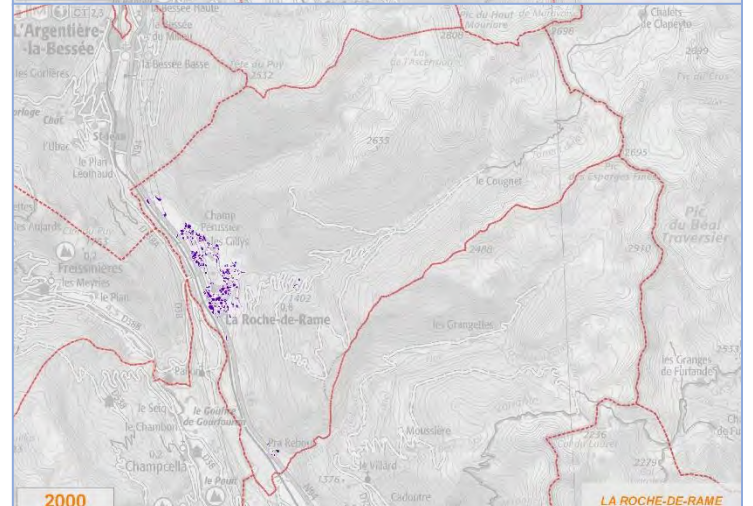
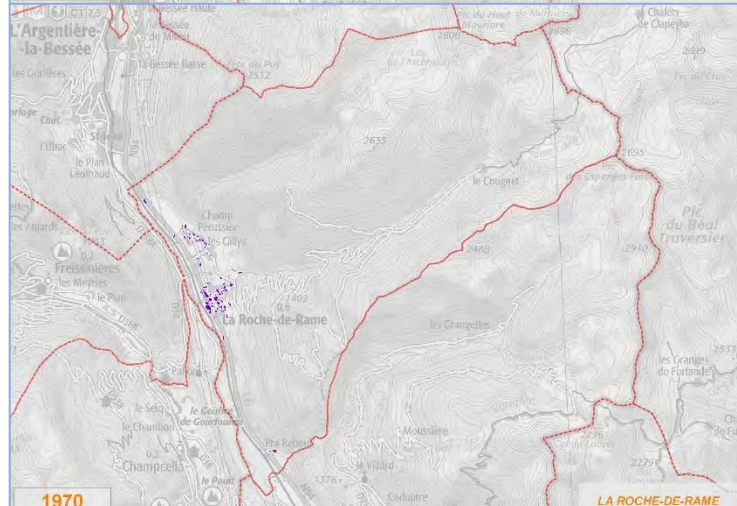
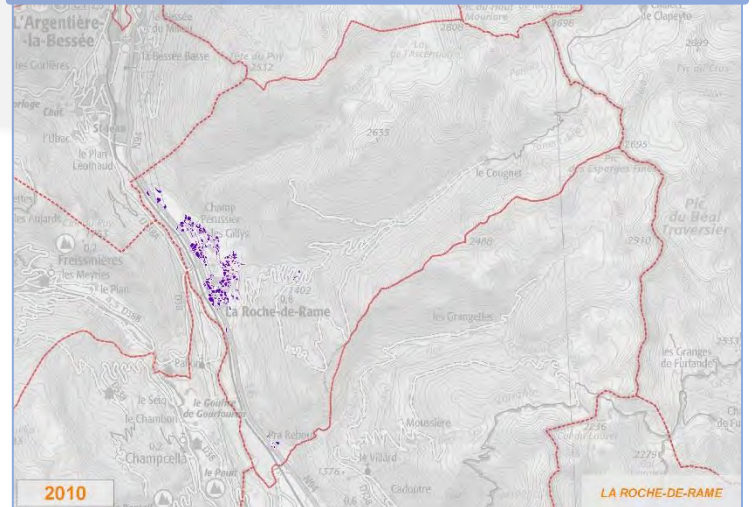
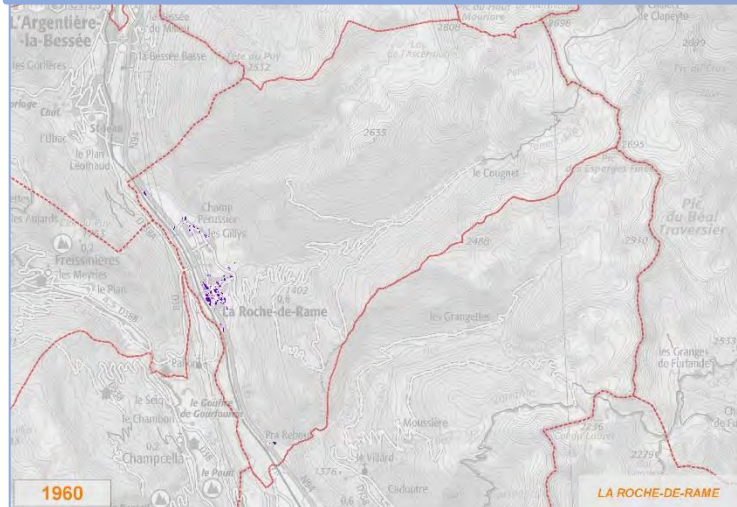
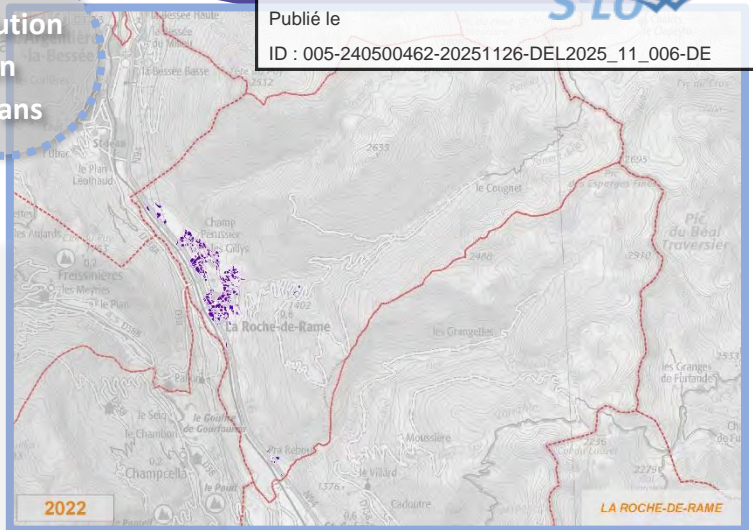
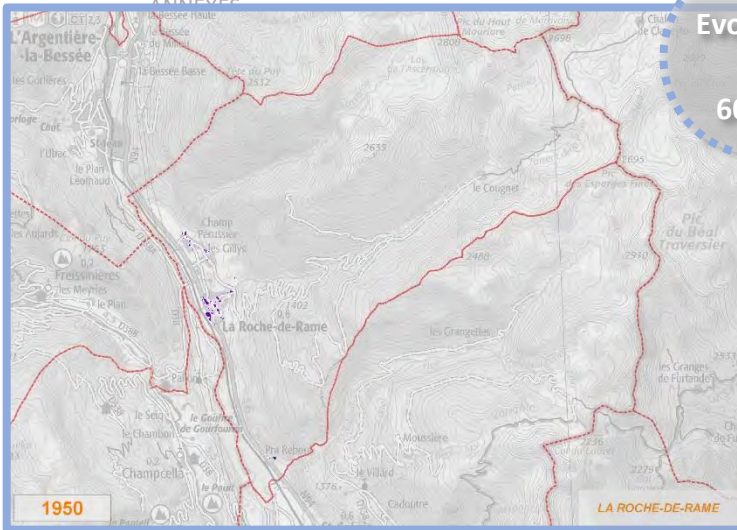
Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

S-LO

Evolution  
en  
60 ans

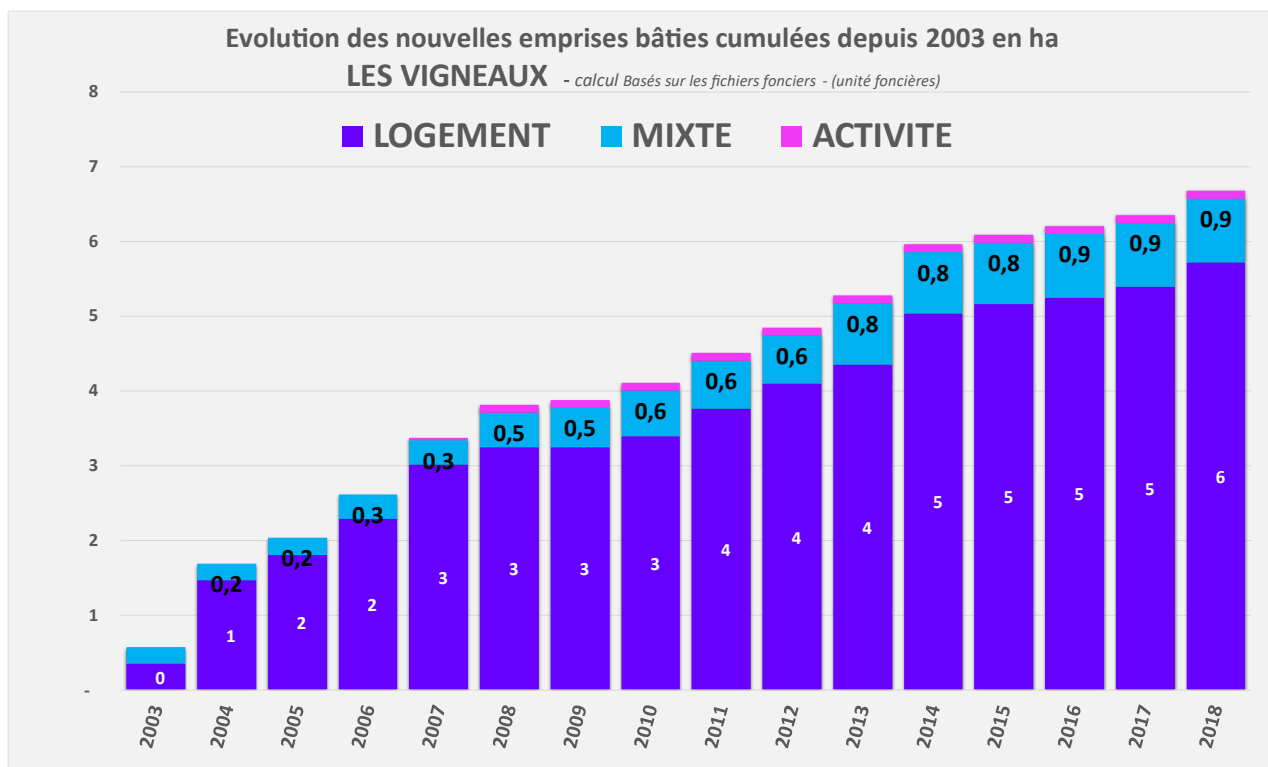
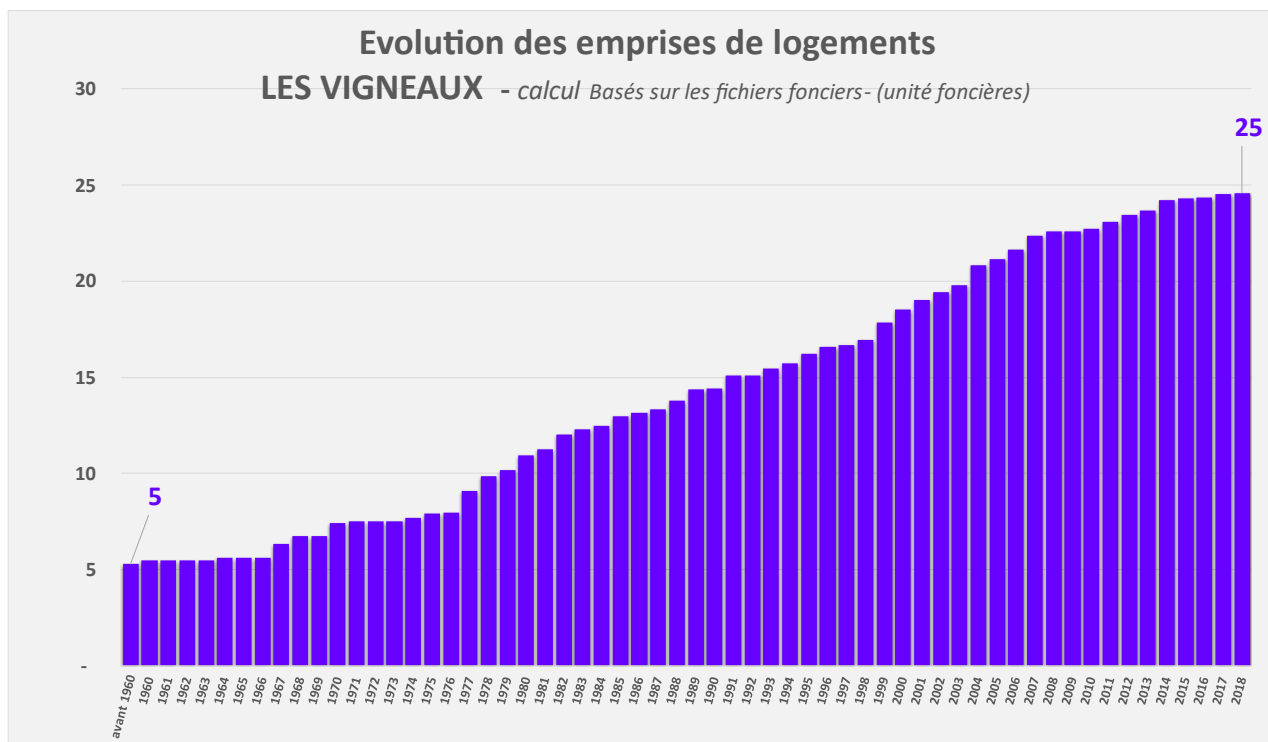


sur

tertiaire



## e. Les Vigneaux



Les Vigneaux recense 548 habitants aujourd'hui. Les emprises pour des nouveaux bâtis y ont été nombreuses. Ce sont 20 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 7 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que ce sont très majoritairement les logements qui ont généré les emprises sur la dernière période.

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

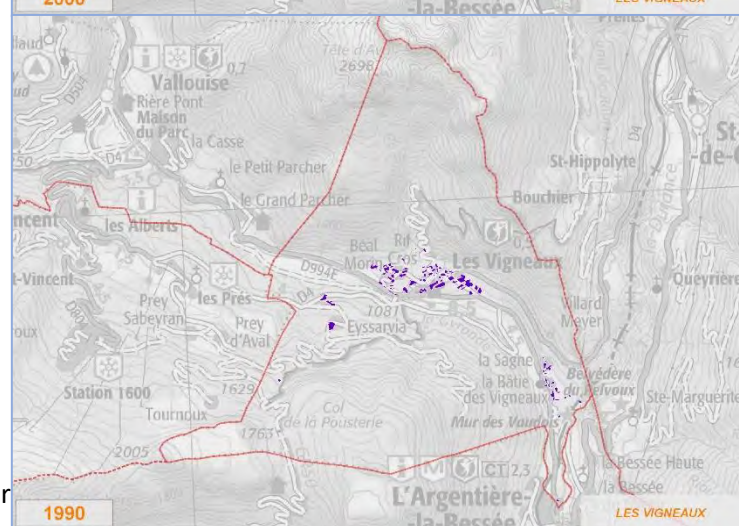
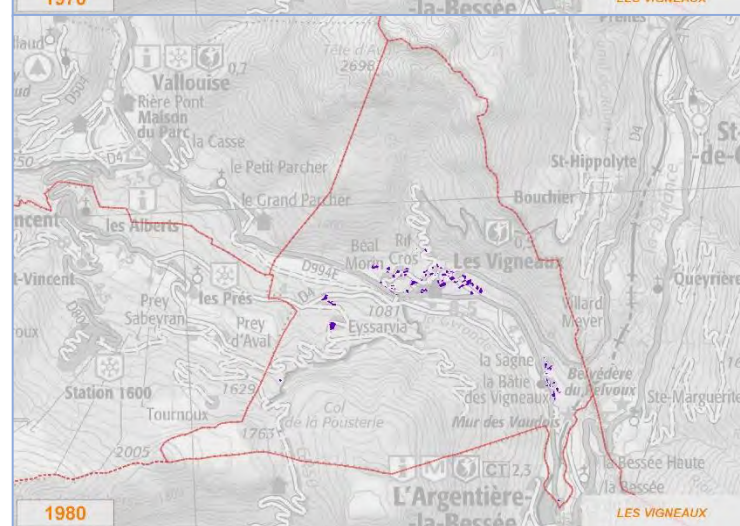
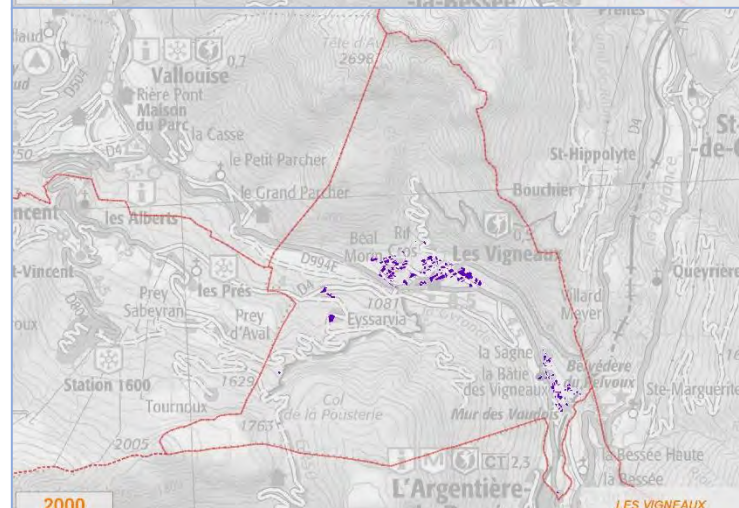
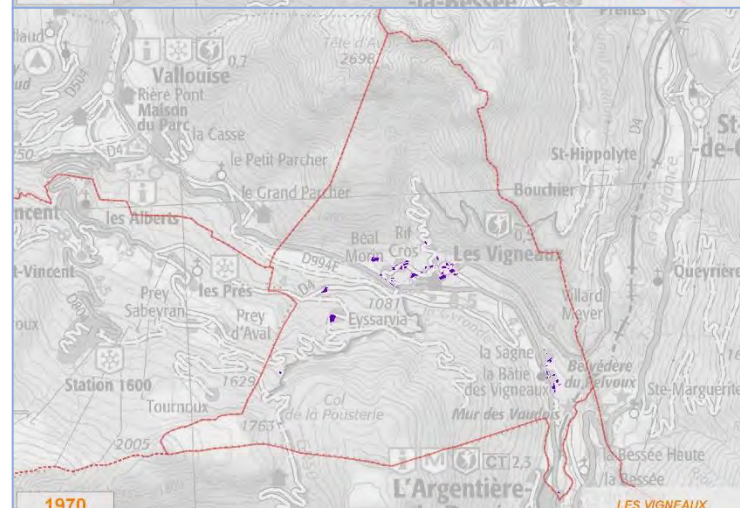
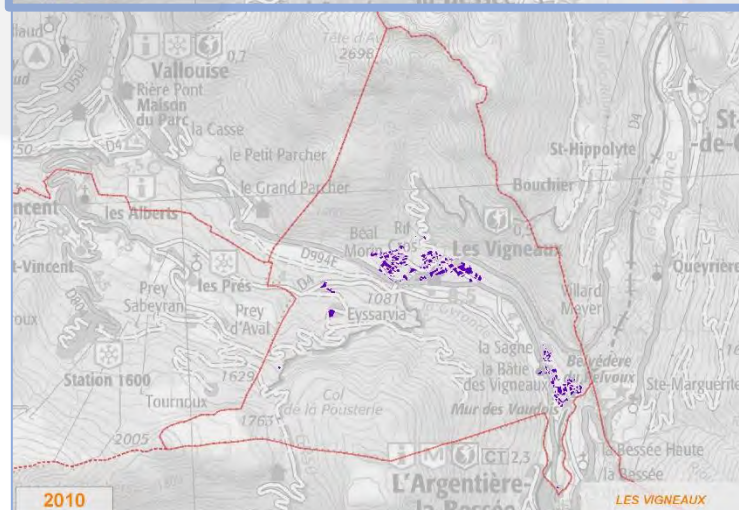
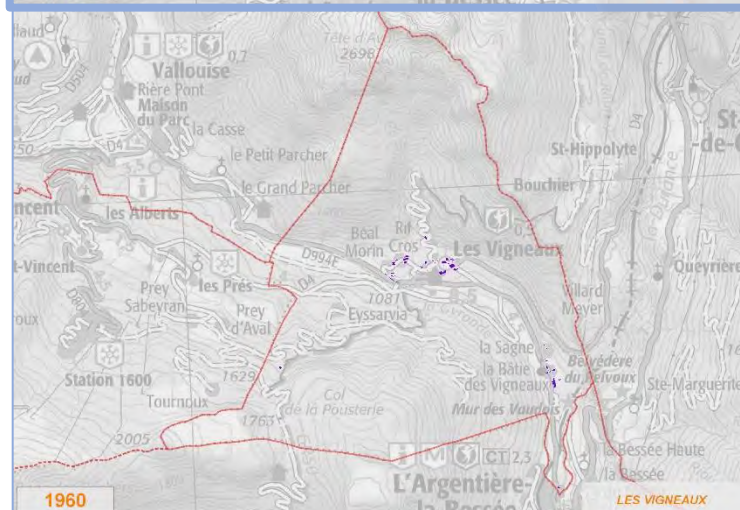
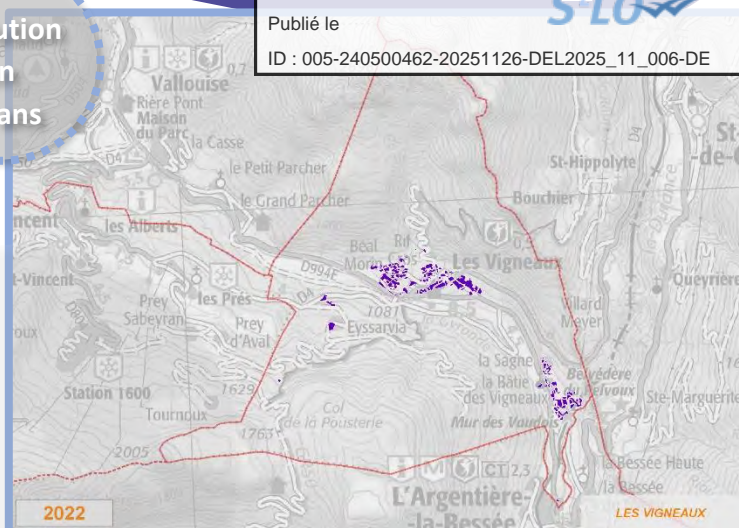
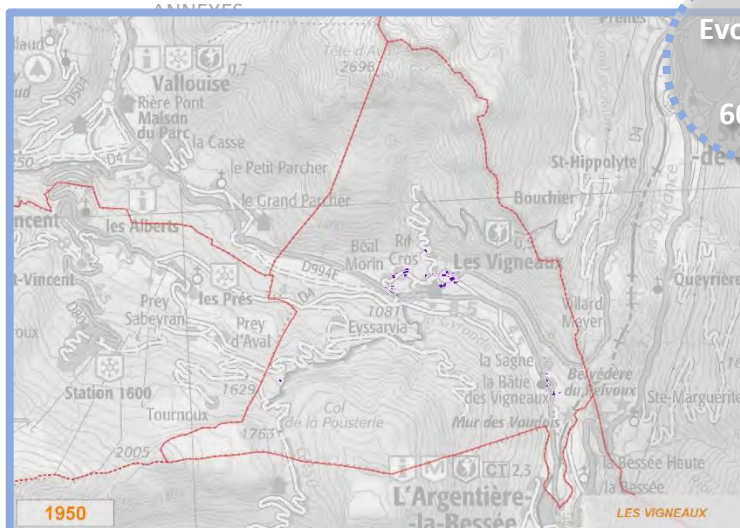
Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

S-LO

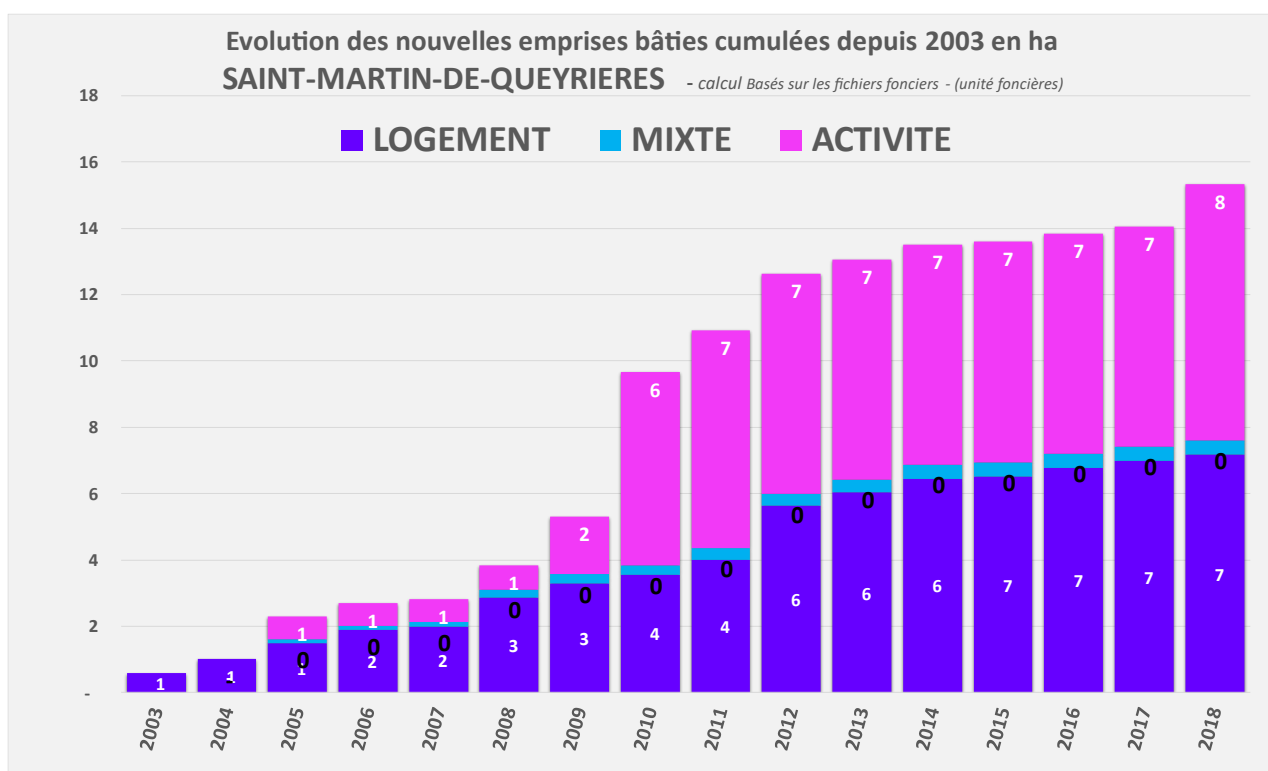
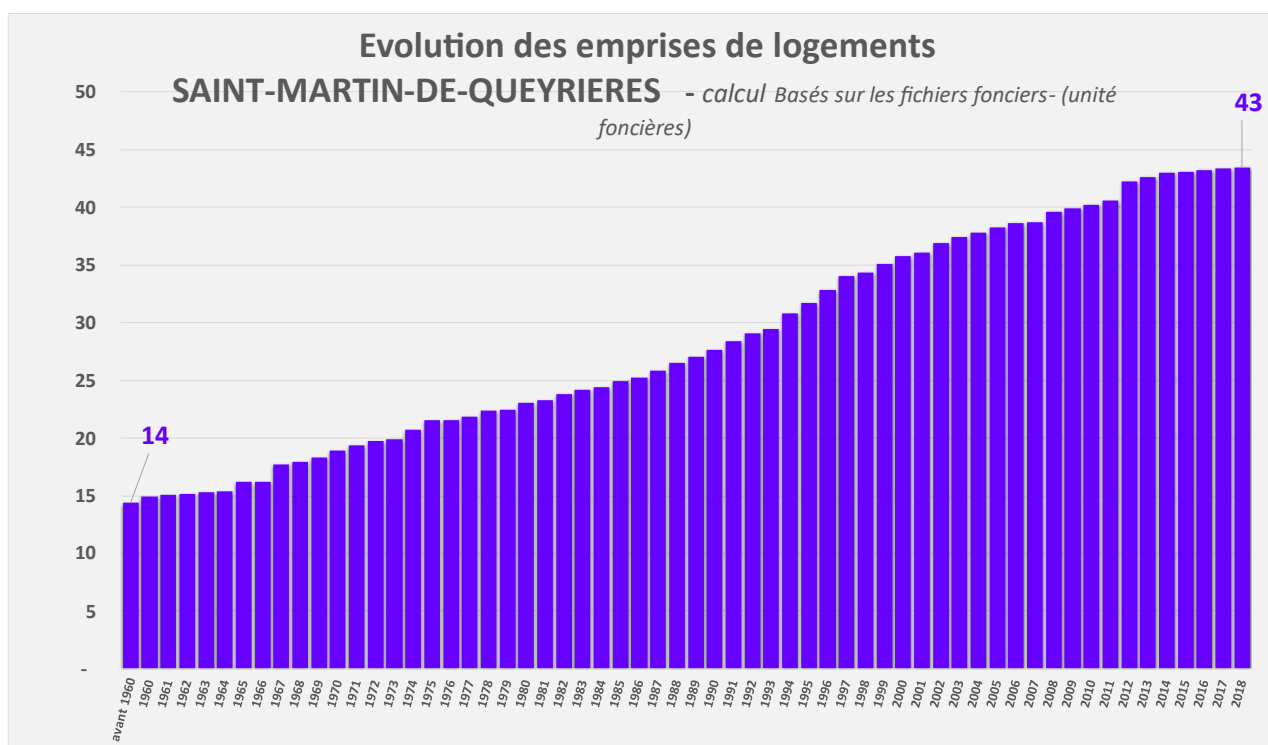
Evolution  
en  
60 ans



sur

terre d'AMENAGEMENT

## f. Saint-Martin-de-Queyrières



Saint-Martin-de-Queyrières recense 1164 habitants aujourd'hui. Proche de Briançon, les emprises pour des nouveaux bâtis y ont été nombreuses. Ce sont 29 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 15 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note, fait unique dans nos chiffres sur les Ecrins que ce sont les bâtiments à usage d'activité qui ont généré les emprises majoritaires sur cette dernière période avec 8 ha, contre 7 ha pour les logements.



# ANNEXES

Evolution urbaine par le logement : chiffrage et cartographie par commune

Envoyé en préfecture le 01/12/2025

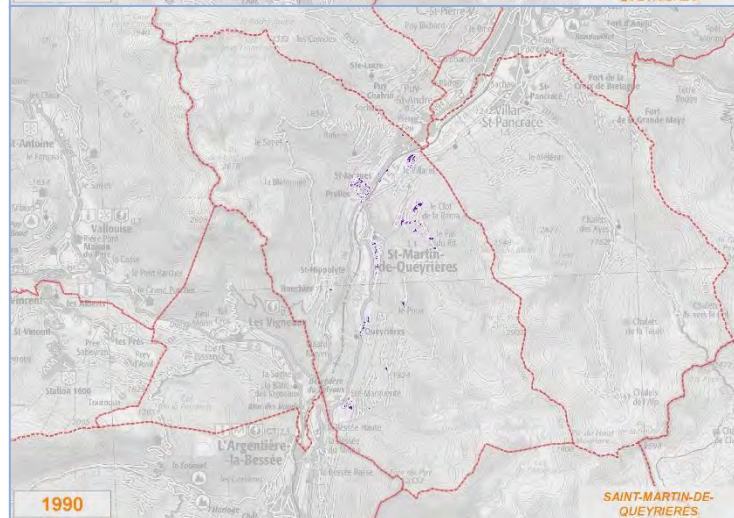
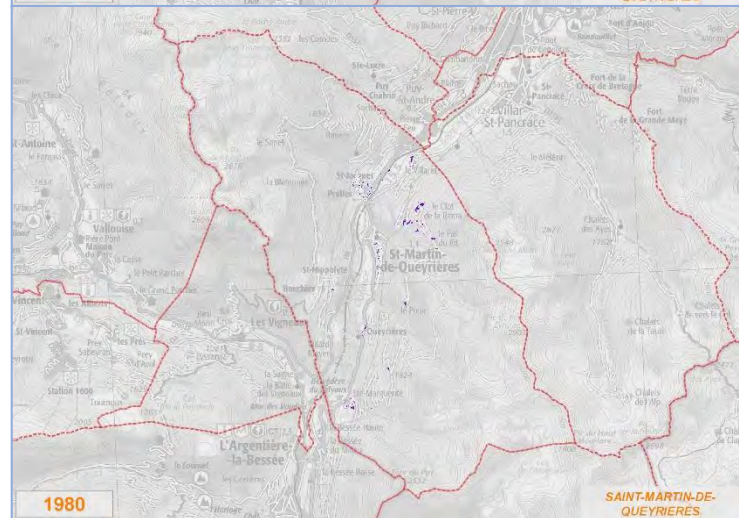
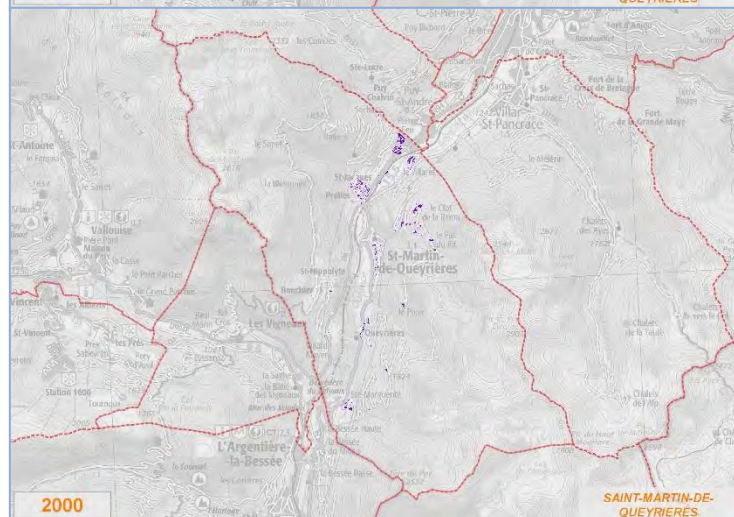
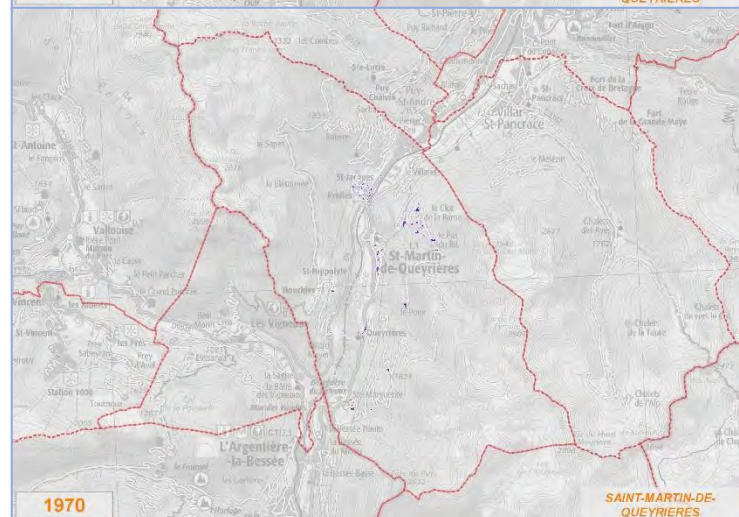
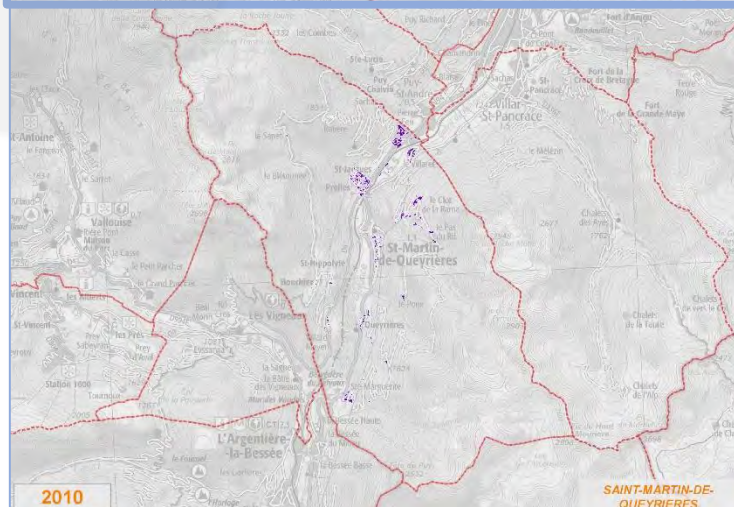
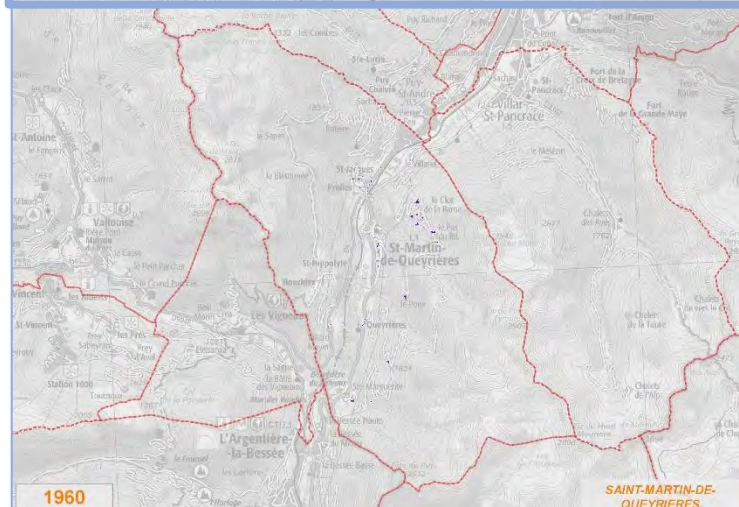
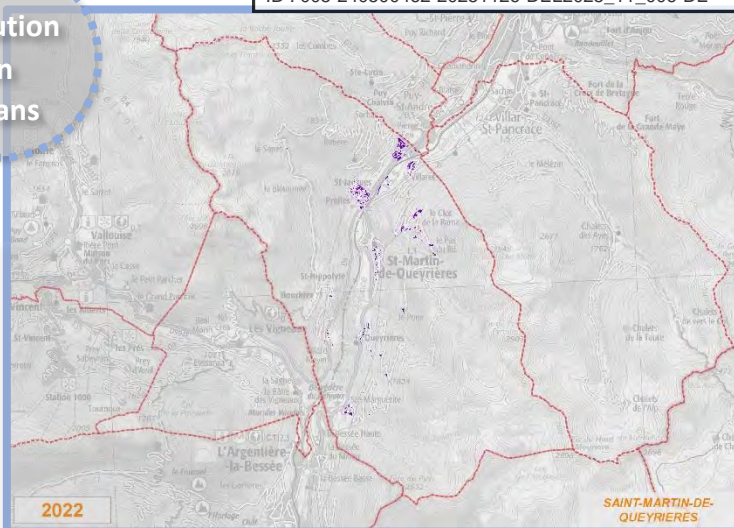
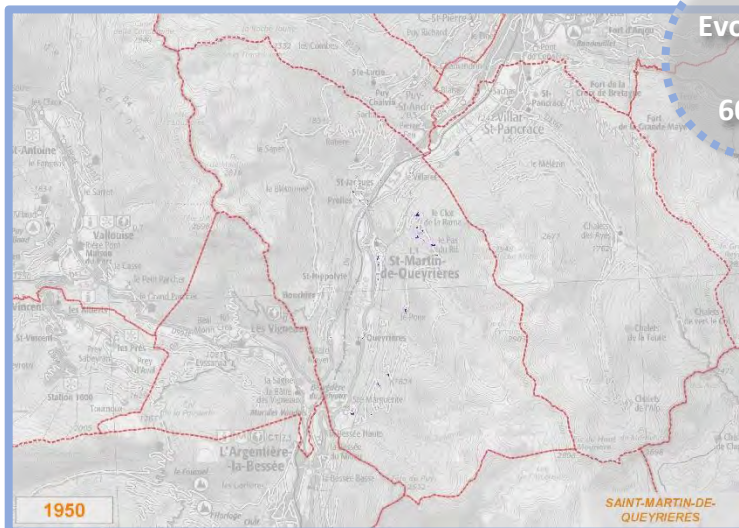
Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

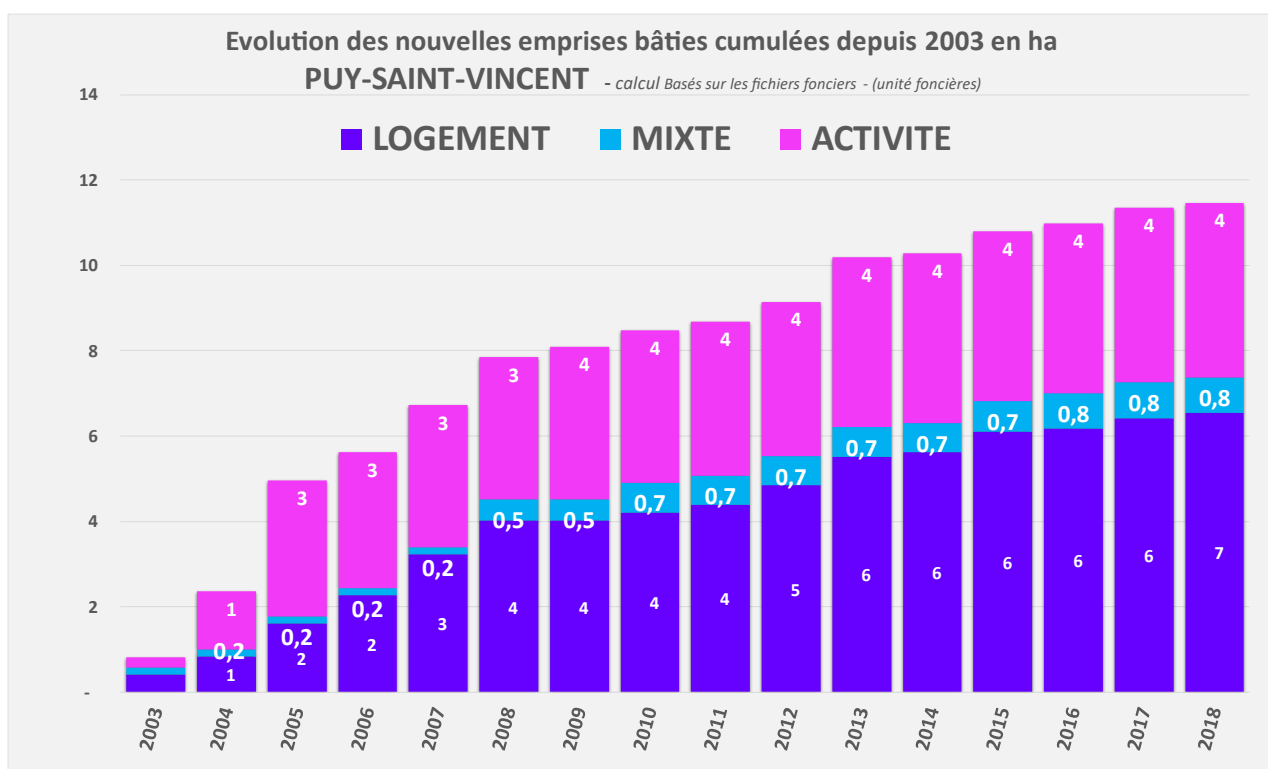
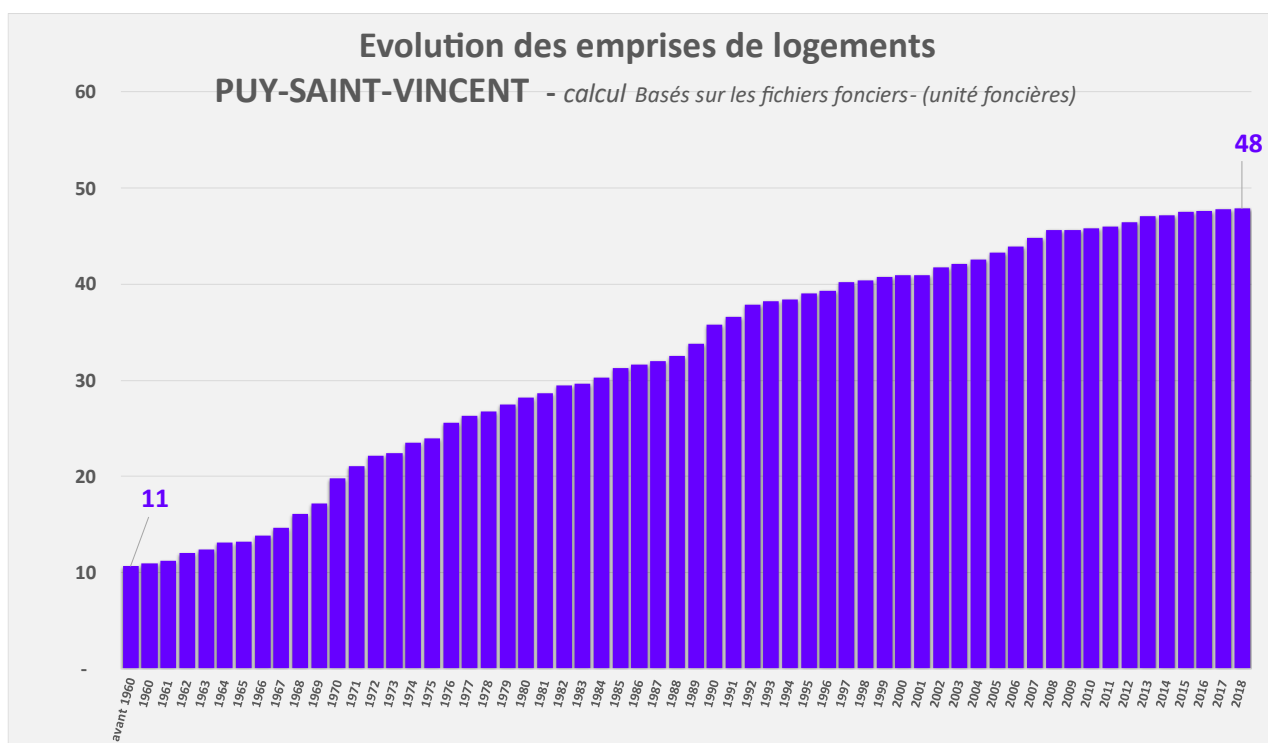


Evolution  
en  
60 ans



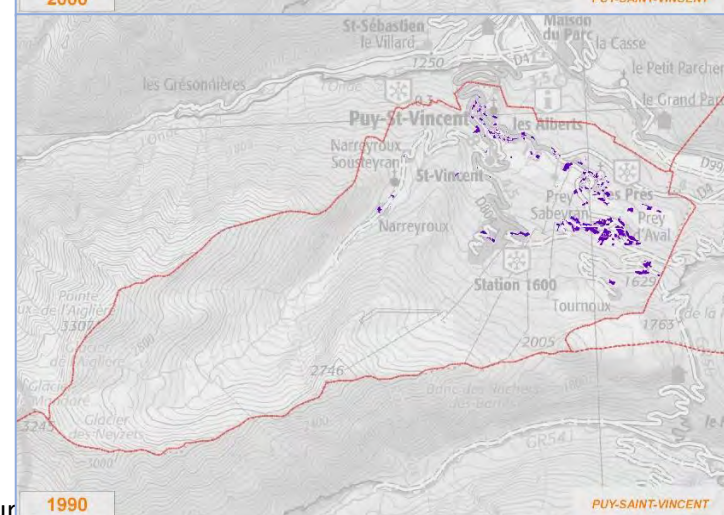
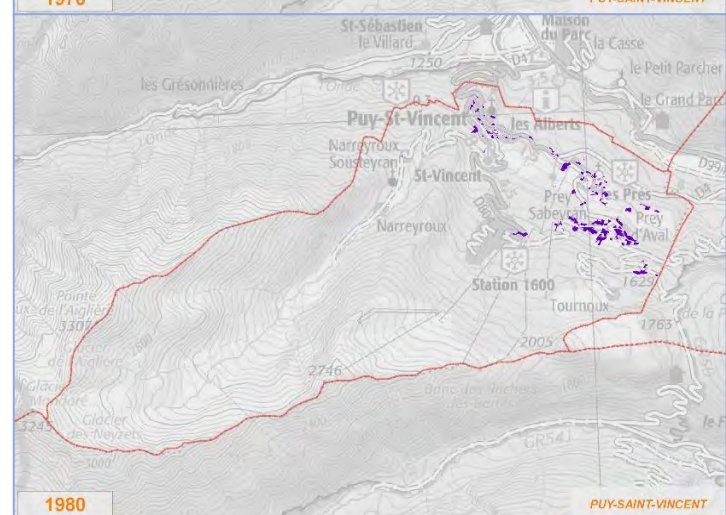
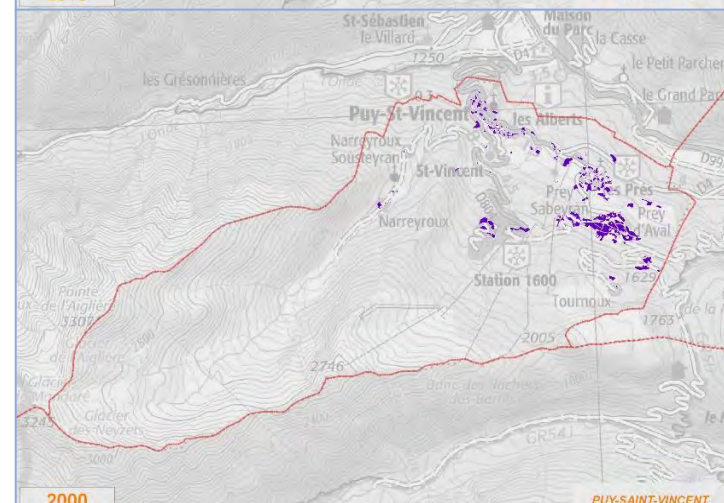
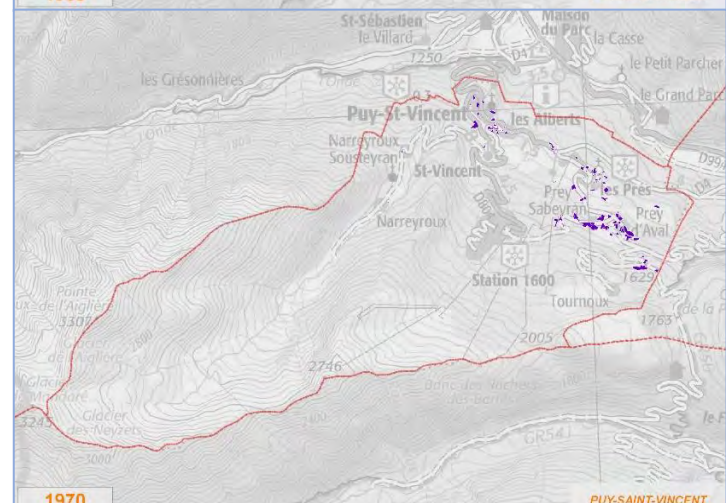
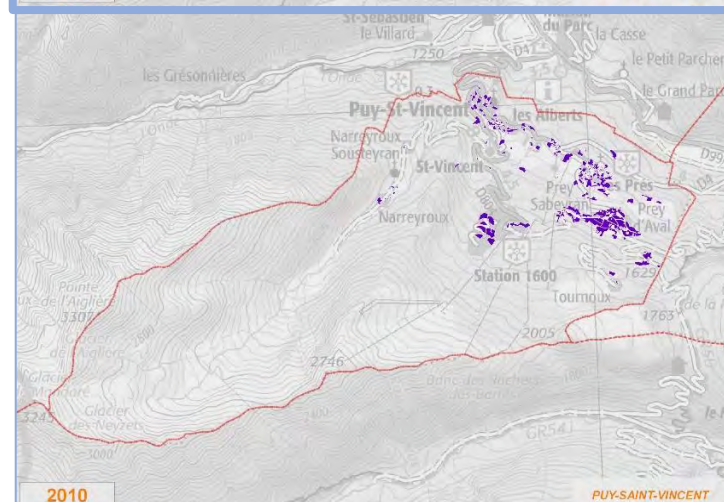
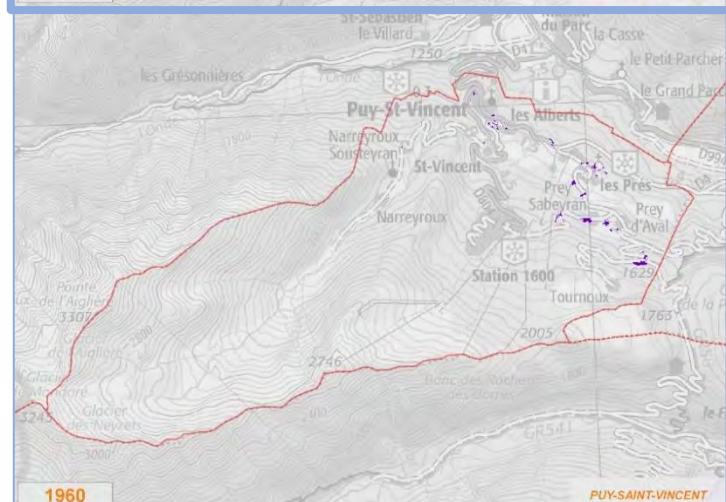
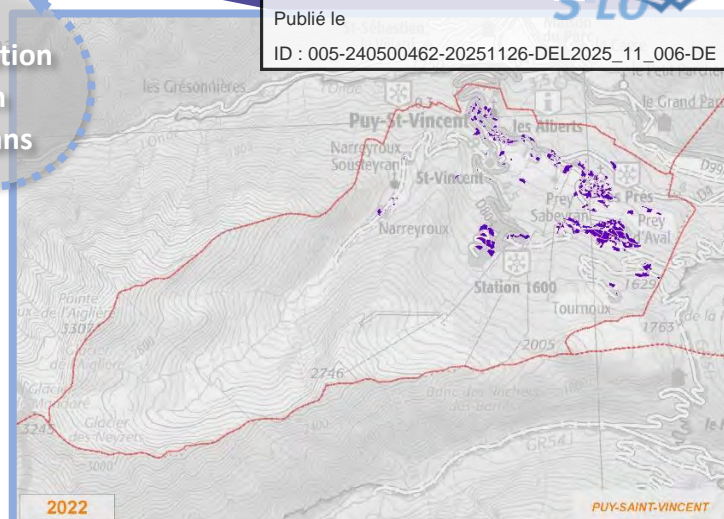
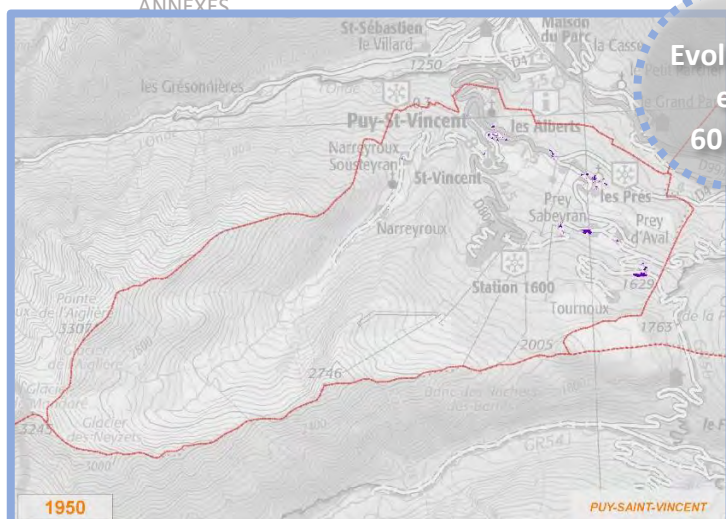


## g. Puy-Saint-Vincent



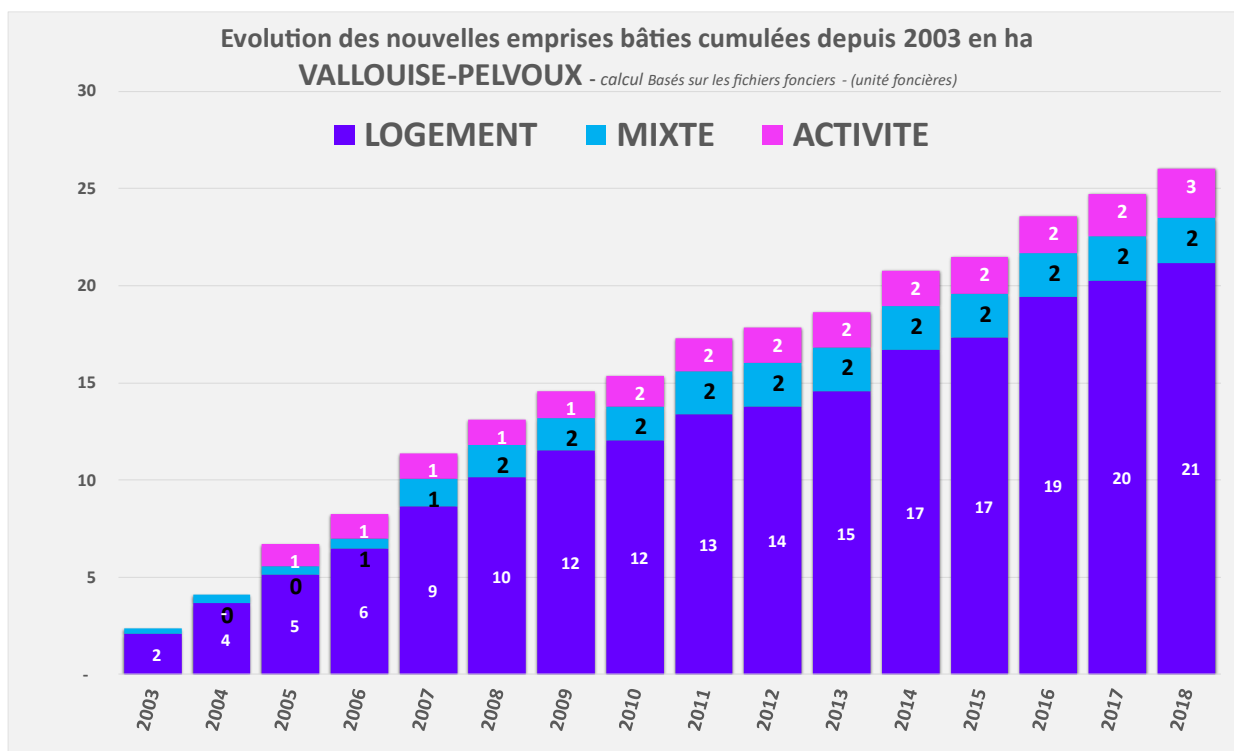
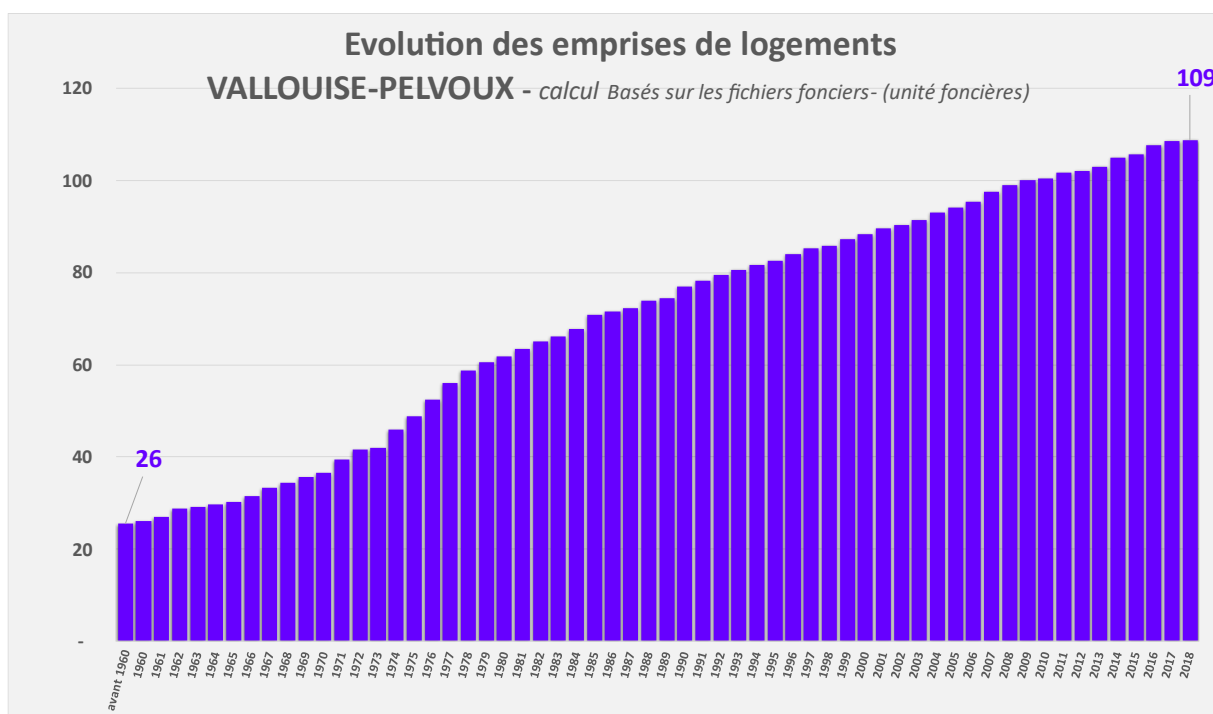
Puy-Saint-Vincent recense 293 habitants aujourd'hui. Ce nombre d'habitant assez restreint n'a pas empêché les emprises pour des nouveaux bâtis de se développer, notamment pour les besoins de la station. Ce sont 37 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 12 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que les bâtis à usage d'activité ont générés des emprises assez importantes sur la dernière période avec 4 ha, même si le logement reste le premier utilisateur de foncier avec 7 ha.

Evolution  
en  
60 ans



sur

## h. Vallouise-Pelvoux



Vallouise-Pelvoux recense 1200 habitants aujourd'hui. Les emprises pour des nouveaux bâtis y ont été assez nombreuses pour développer la station notamment et certains hameaux tendent se rapprocher par cet étalement progressif. Ce sont 83 ha pour le logement en 60 ans qui ont été mobilisés et 26 ha environ depuis 2003, tous bâtis confondus. On note que ce sont majoritairement les logements qui ont généré les emprises sur la dernière période.



Envoyé en préfecture le 01/12/2025

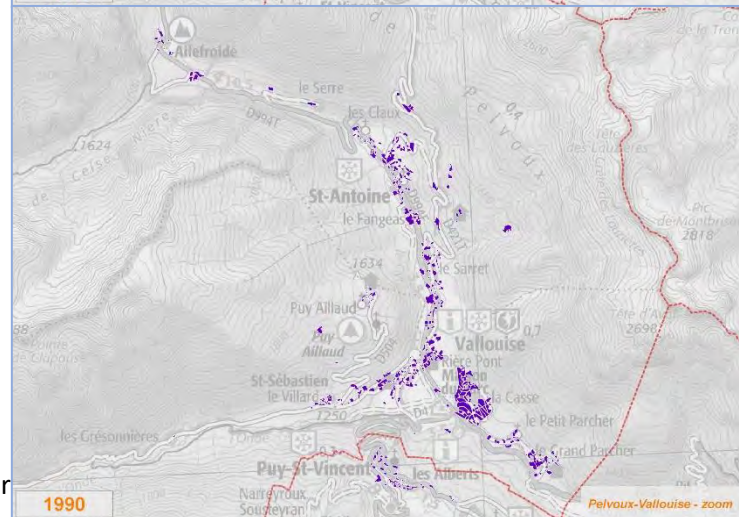
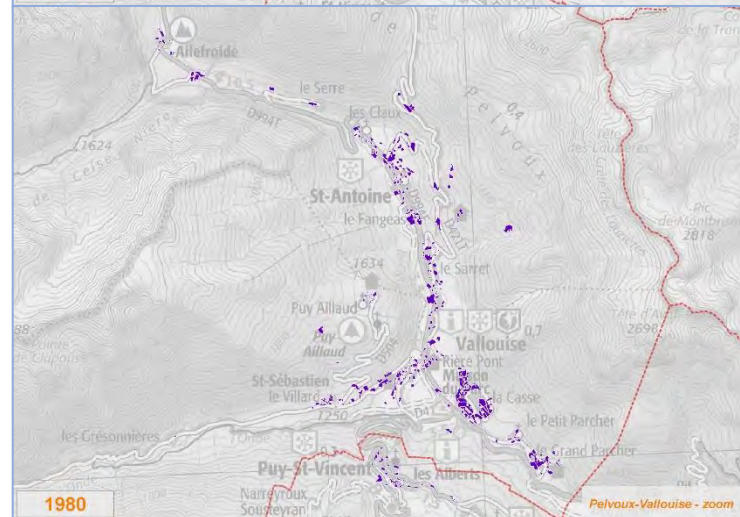
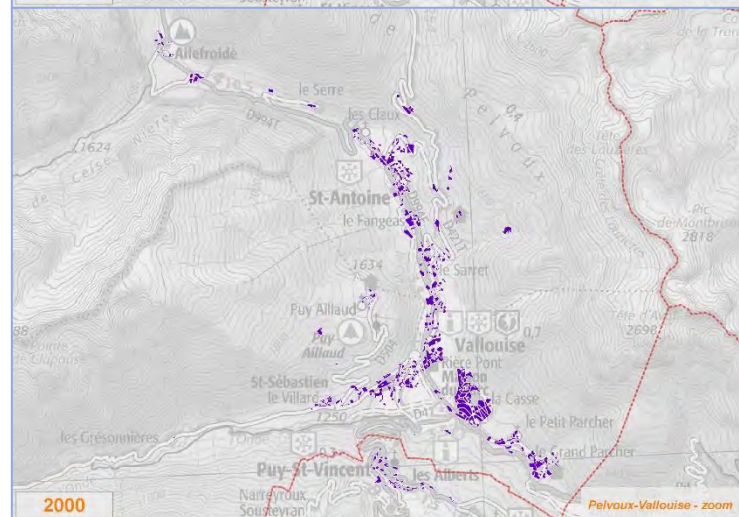
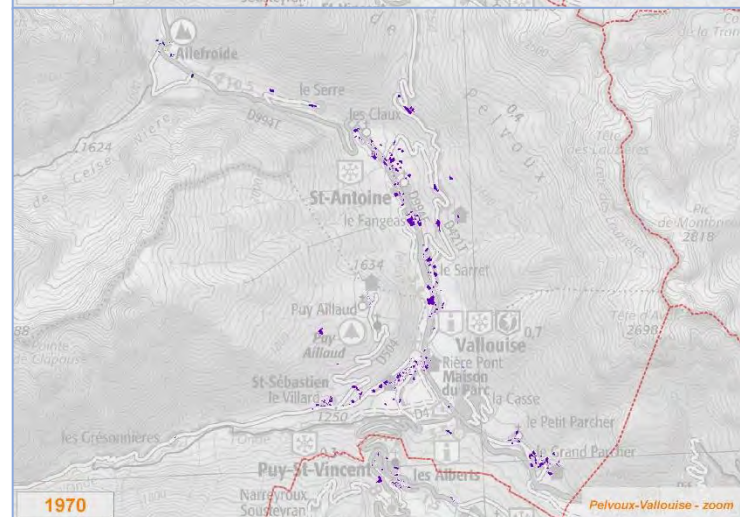
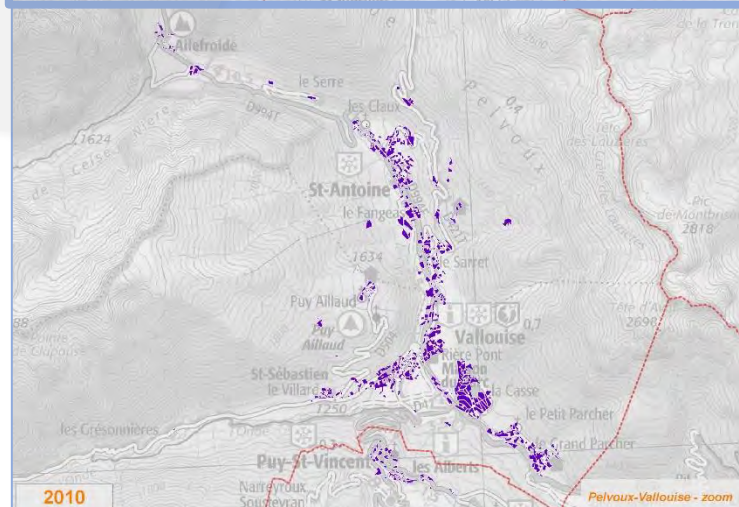
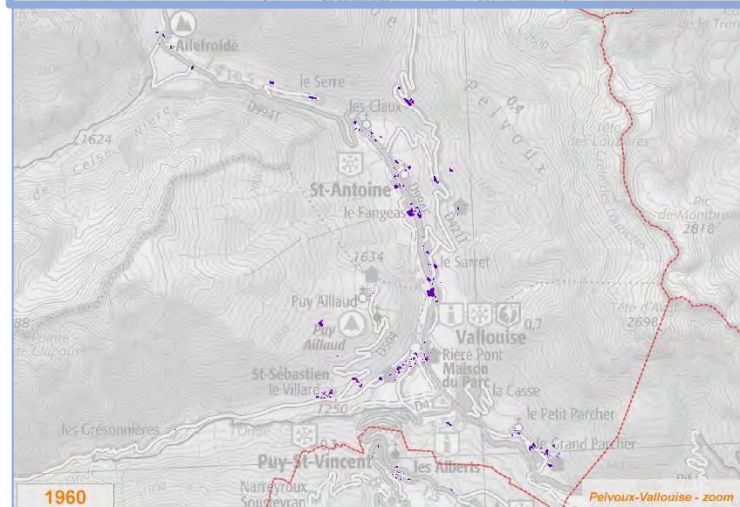
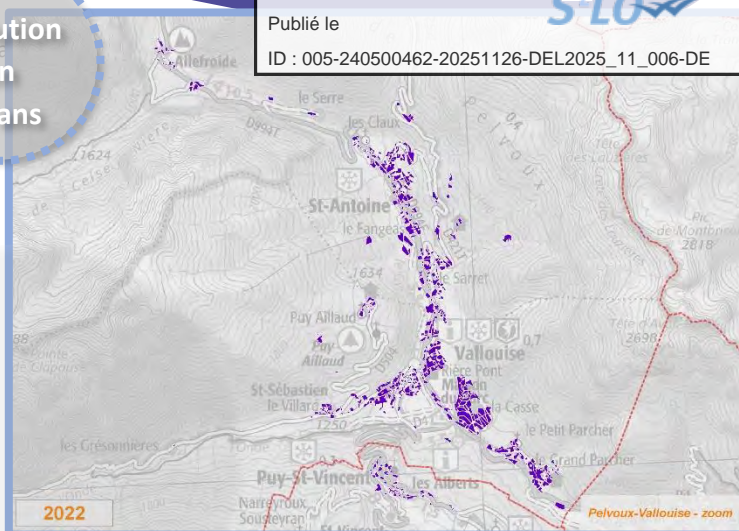
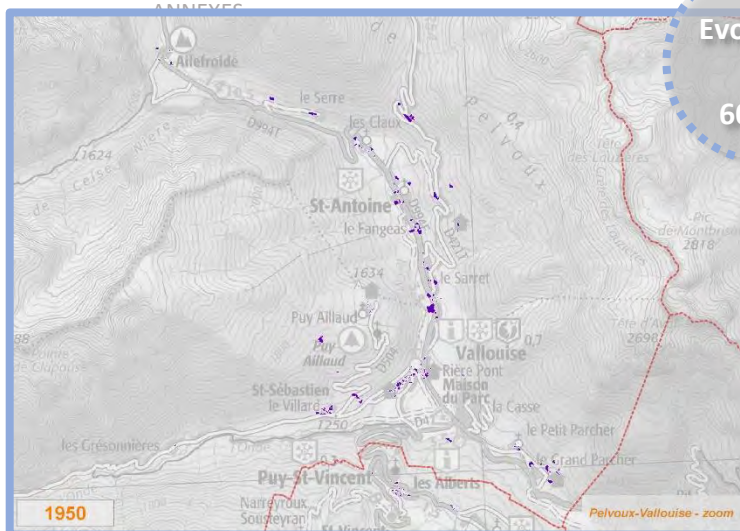
Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

S-LO

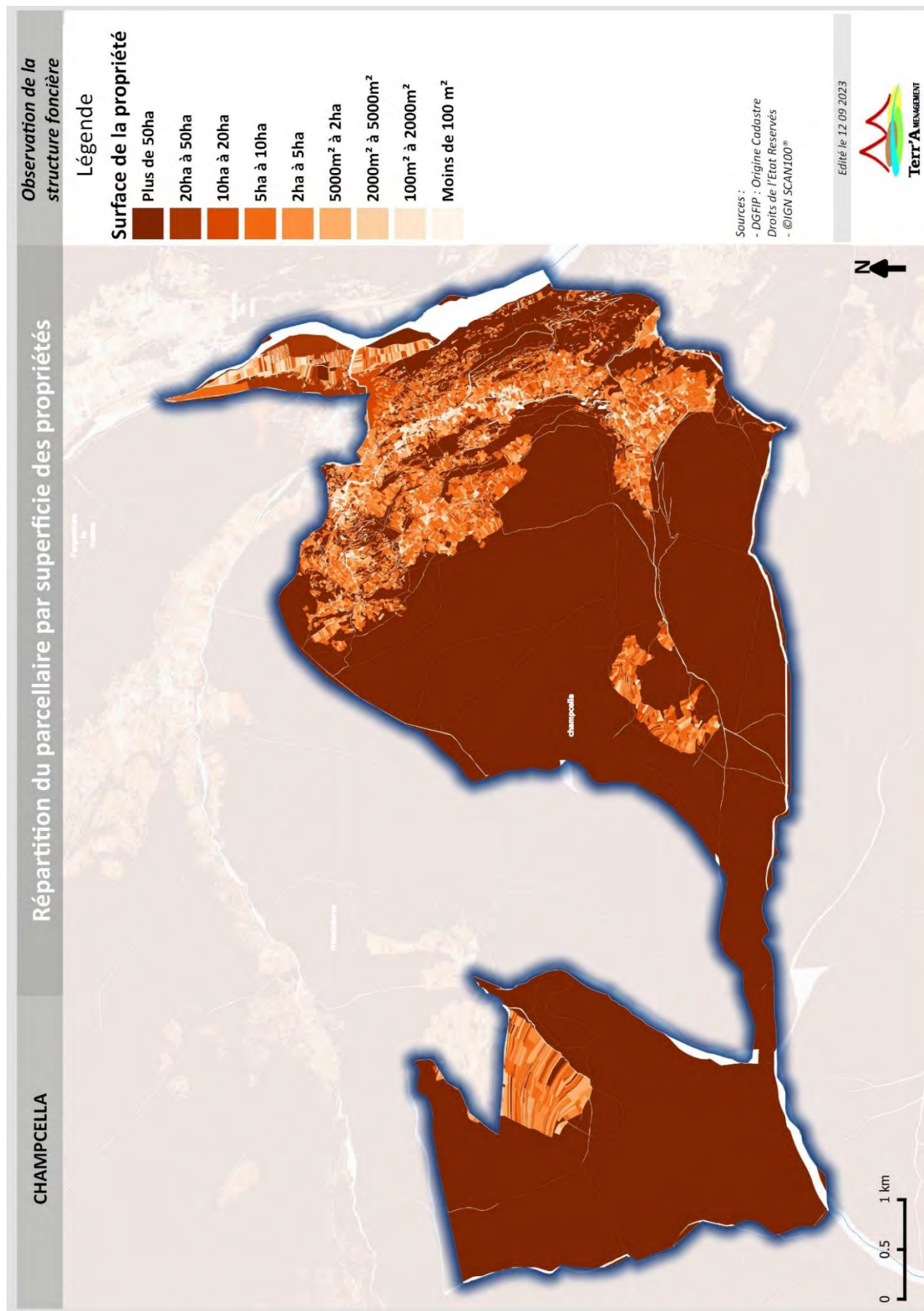
Evolution  
en  
60 ans

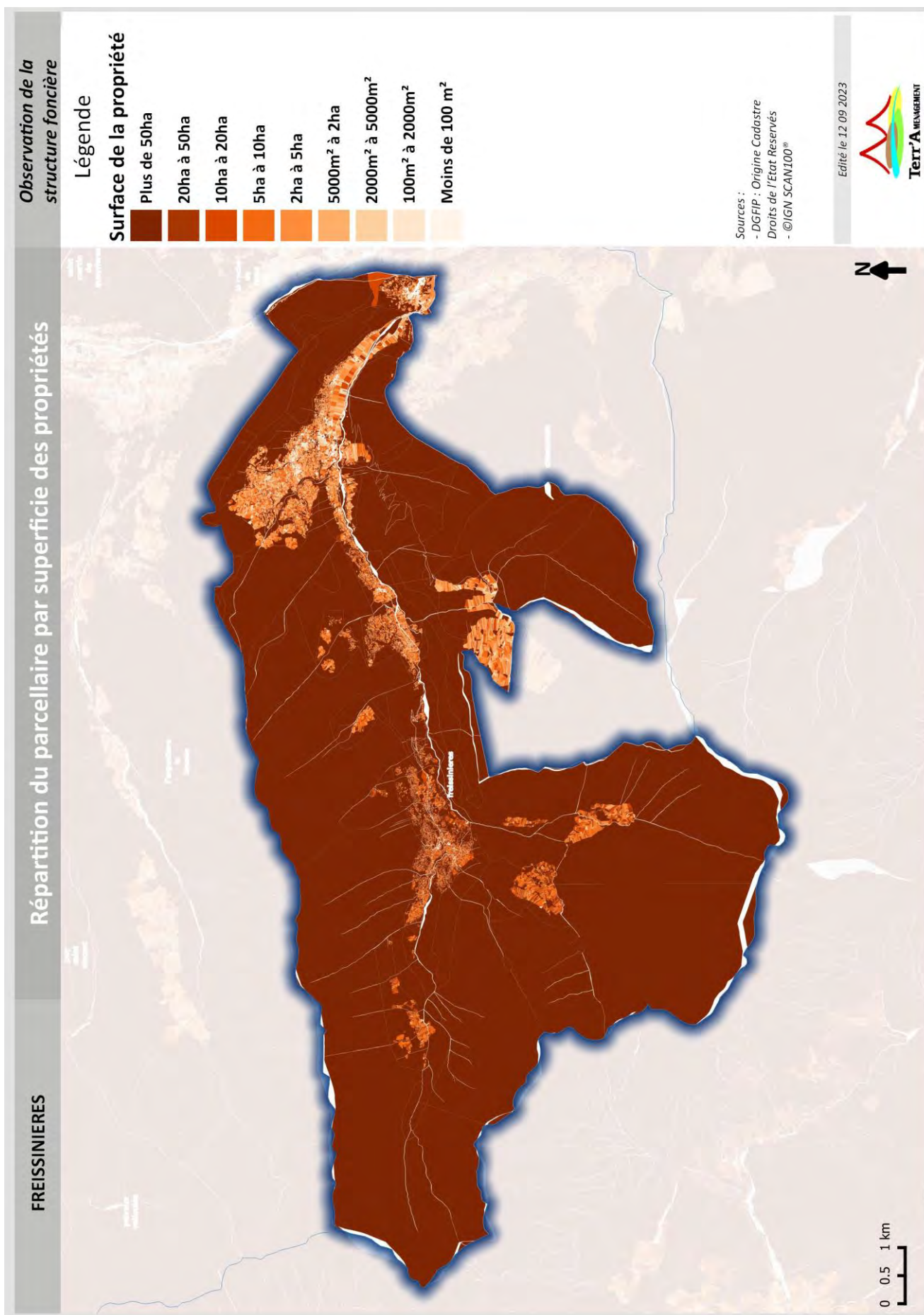


sur

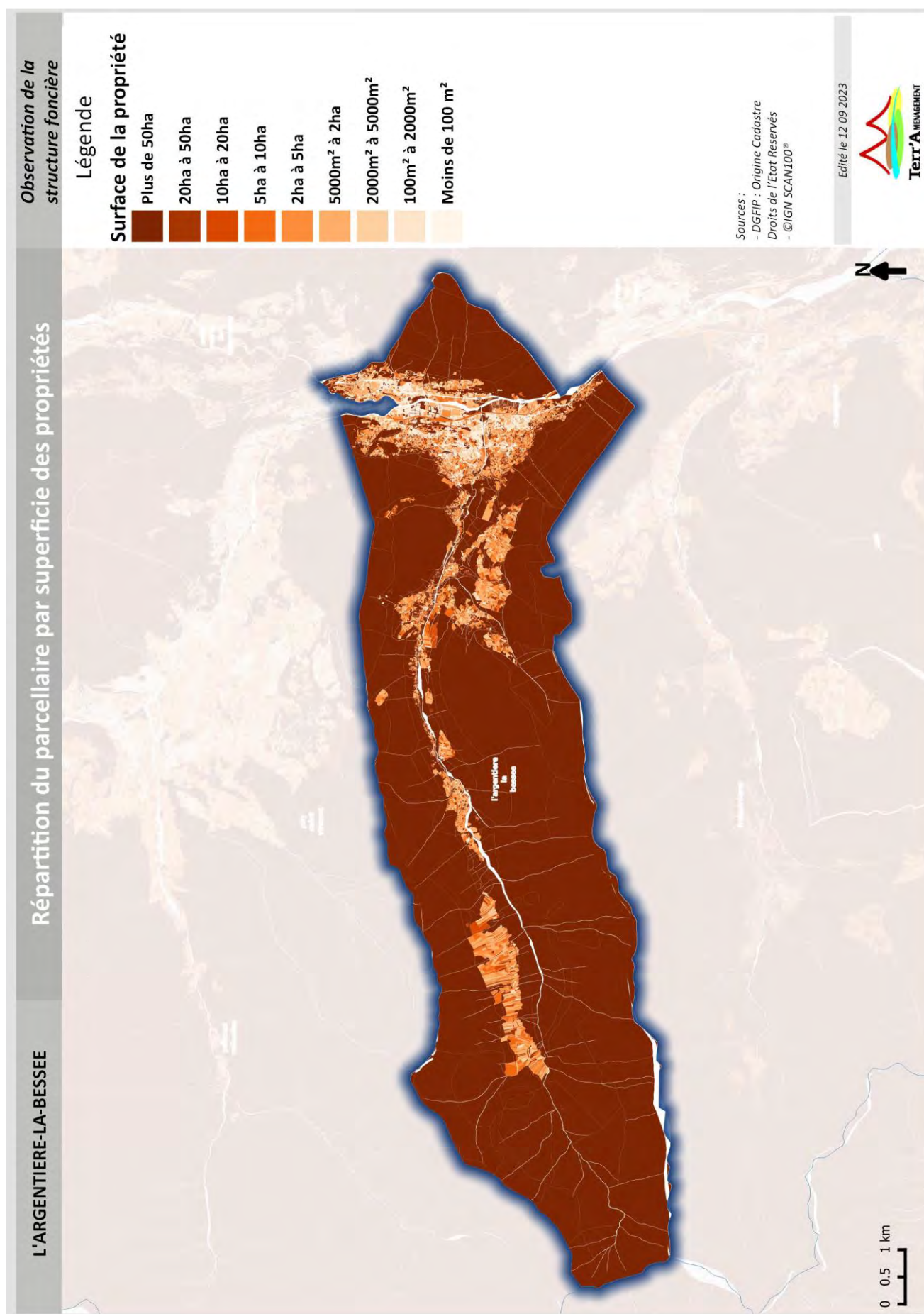


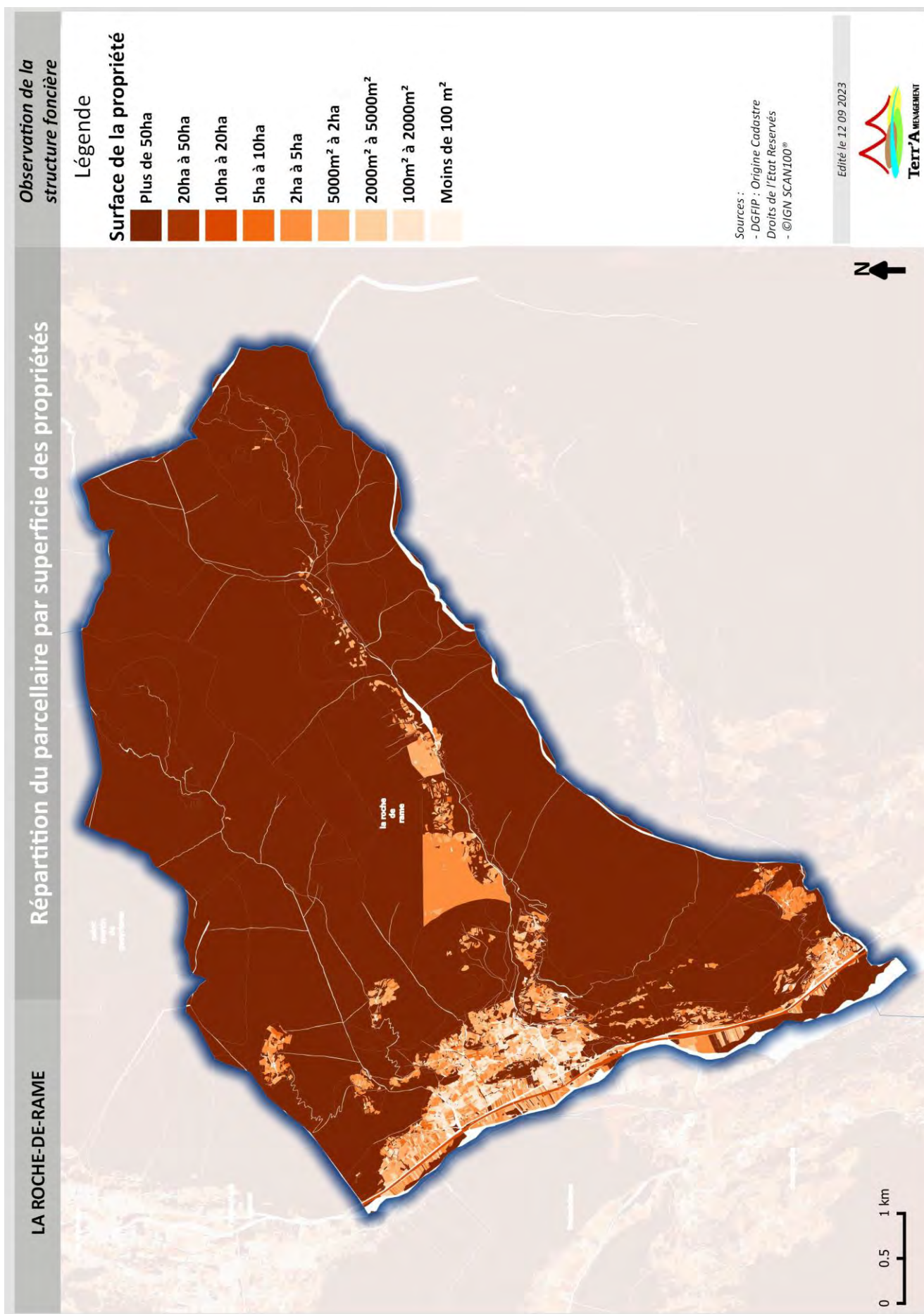
## 2. Structure foncière : situation sur chaque commune du Pays des Ecrins









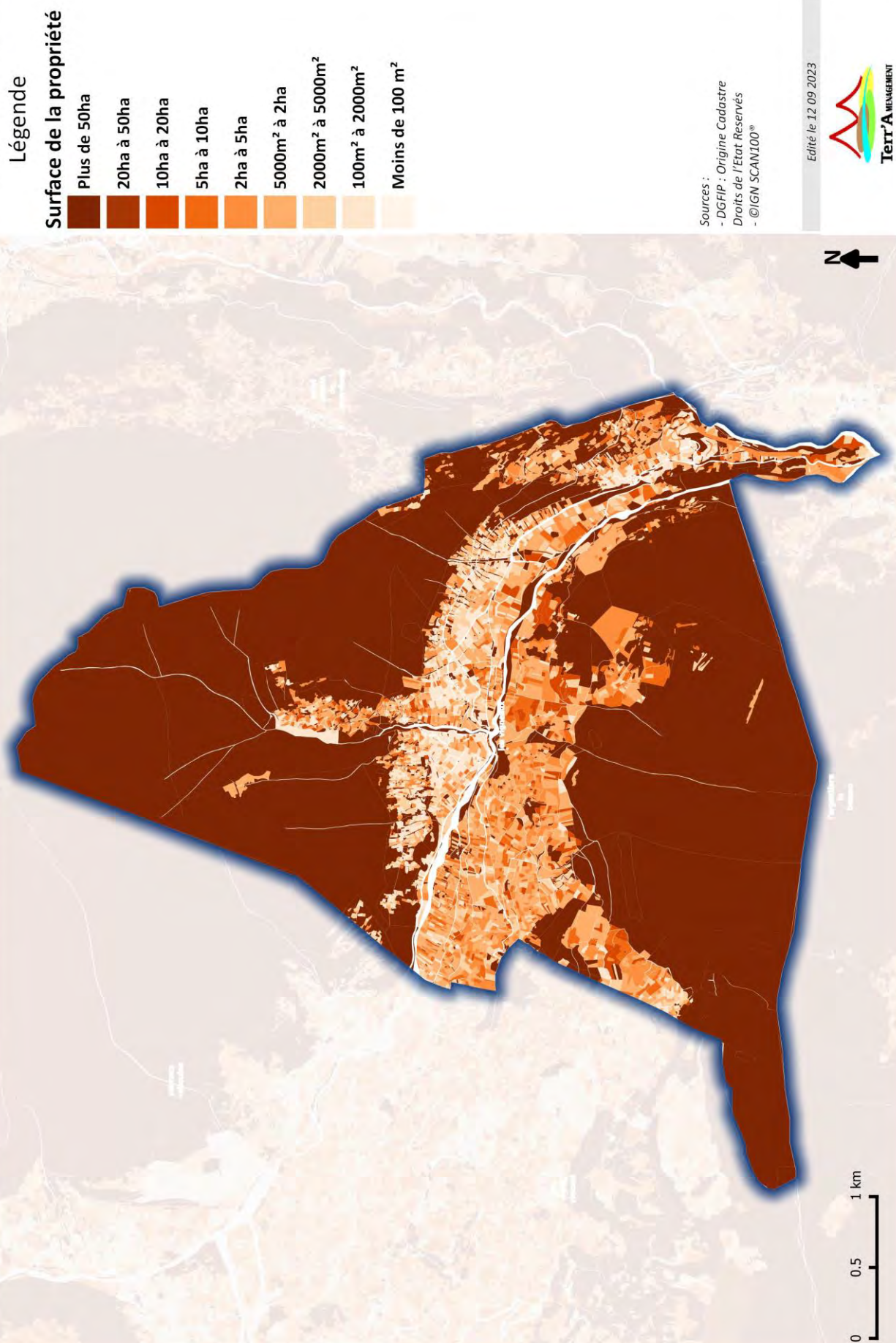




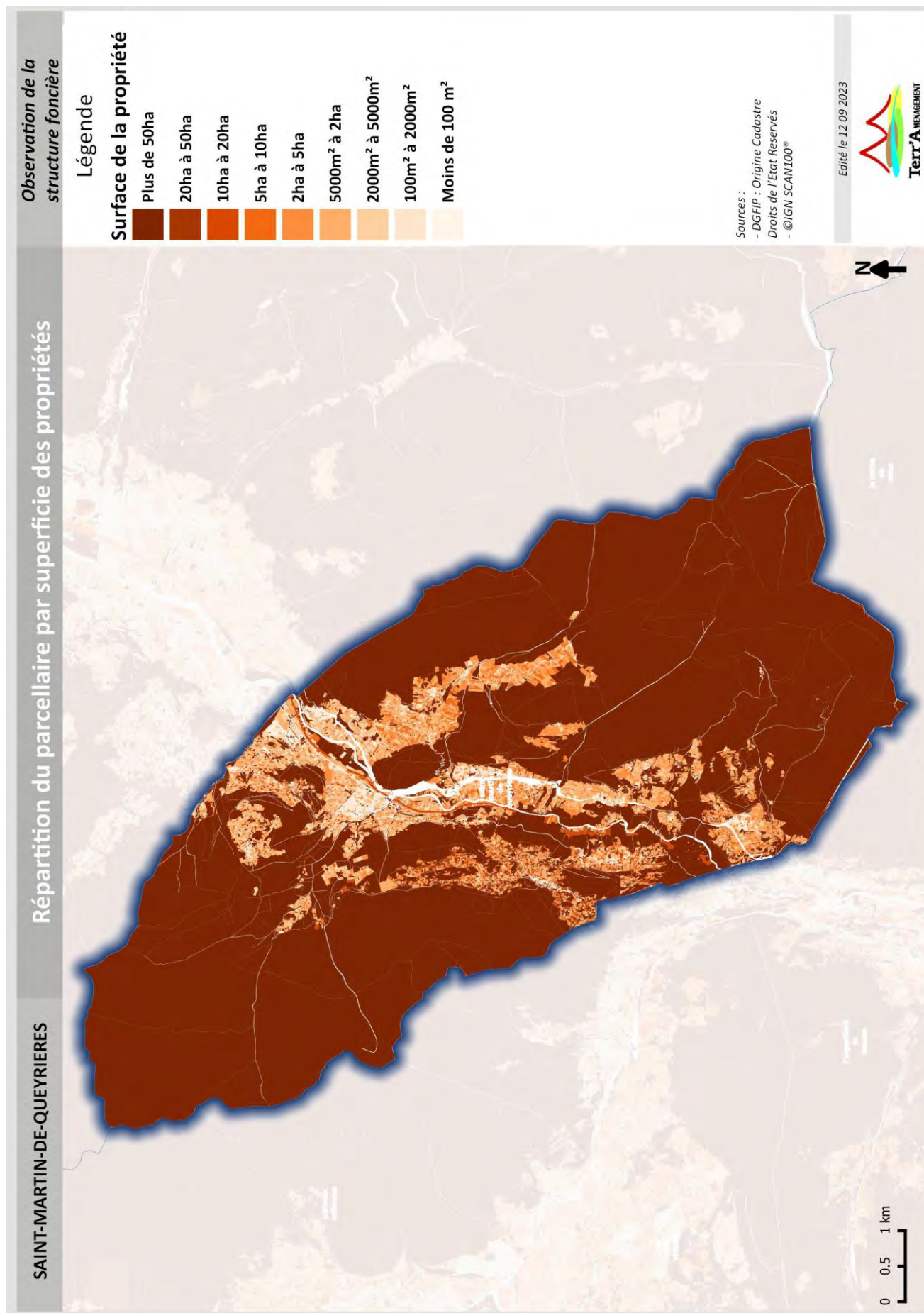
Observation de la  
structure foncière

Répartition du parcellaire par superficie des propriétés

LES VIGNEAUX







Observation de la  
structure foncière

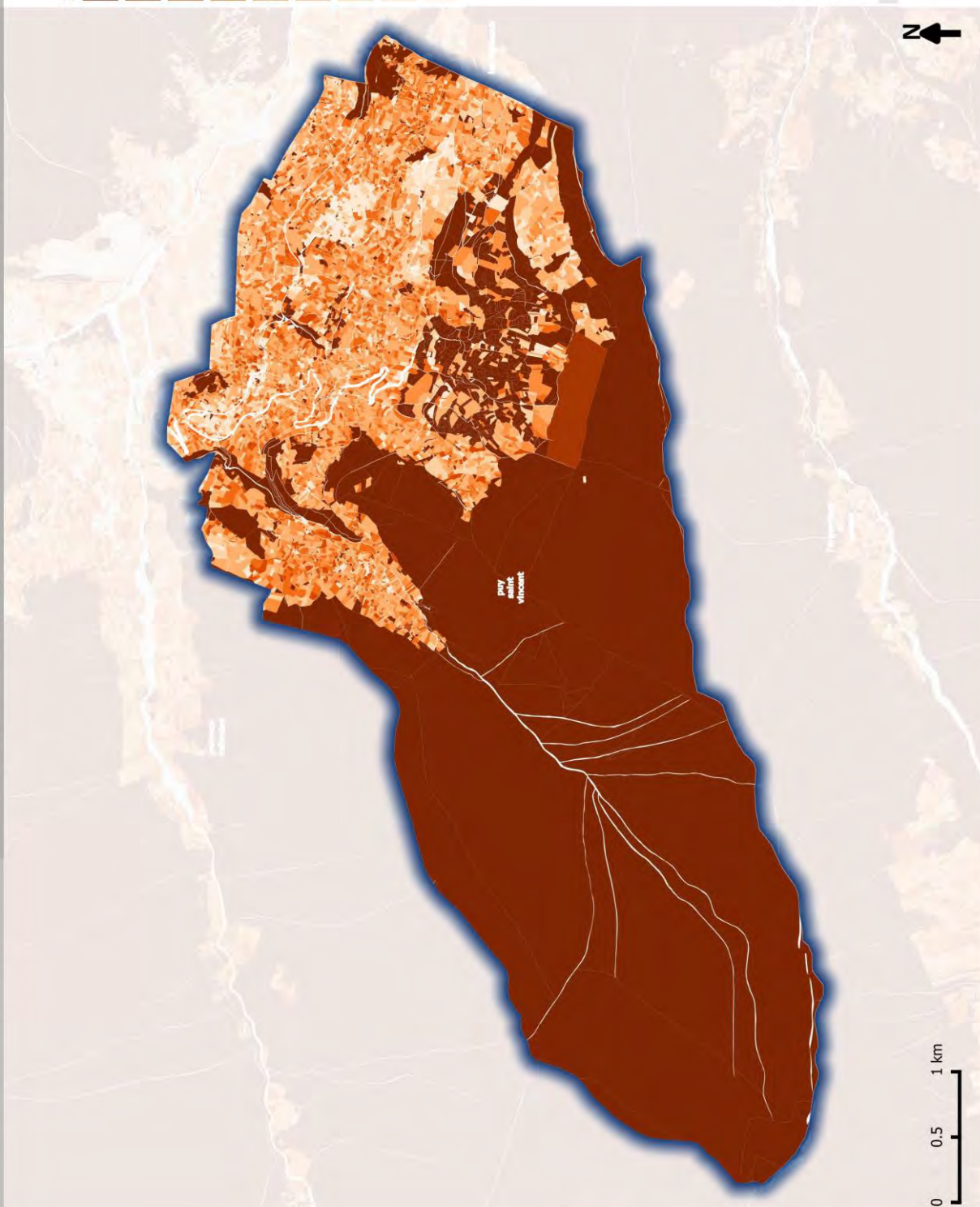
## Légende

## Surface de la propriété

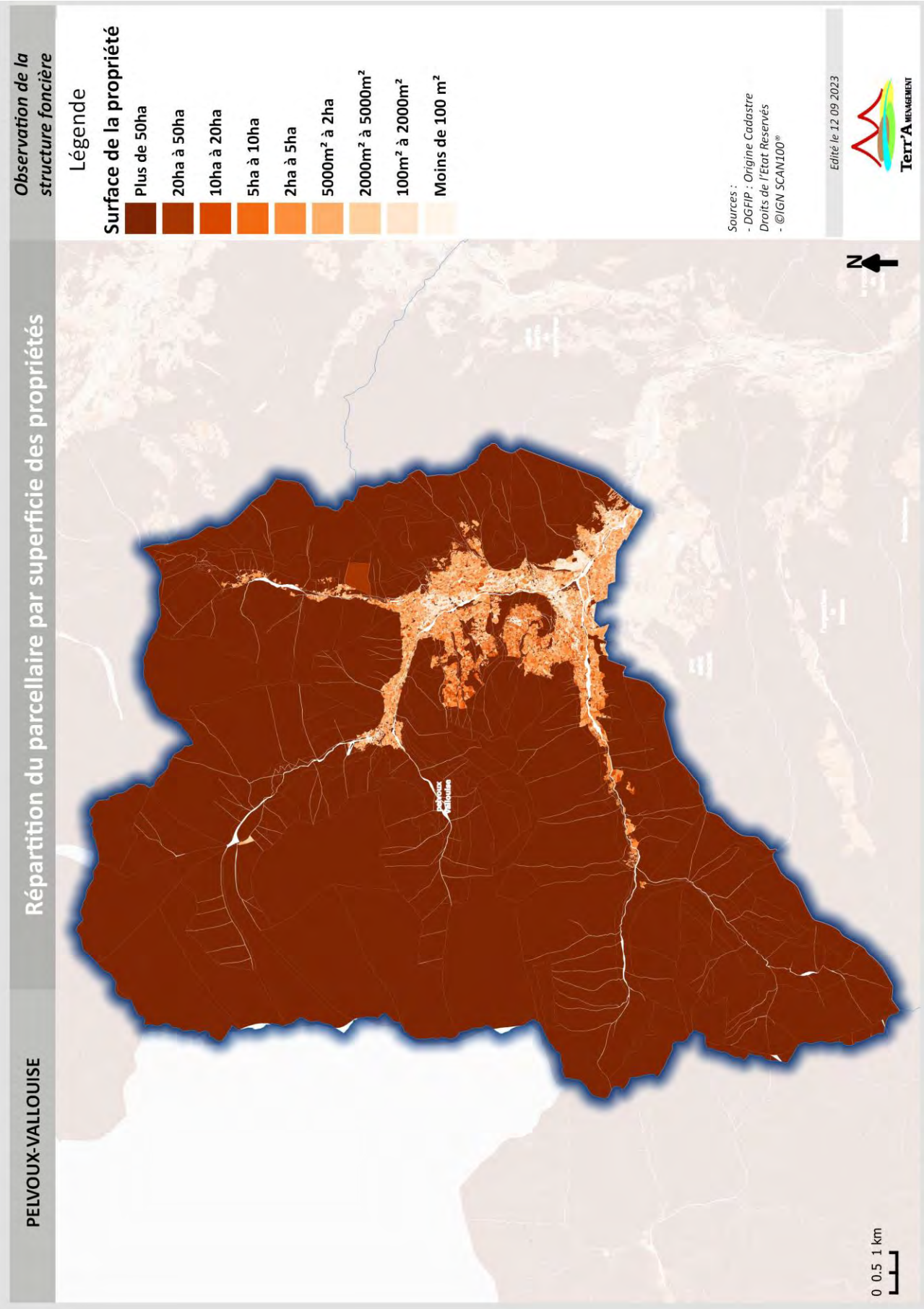
Plus de 50ha
20ha à 50ha
10ha à 20ha
5ha à 10ha
2ha à 5ha
5000m <sup>2</sup> à 2ha
2000m <sup>2</sup> à 5000m <sup>2</sup>
100m <sup>2</sup> à 2000m <sup>2</sup>
Moins de 100 m <sup>2</sup>

## Répartition du parcellaire par superficie des propriétés

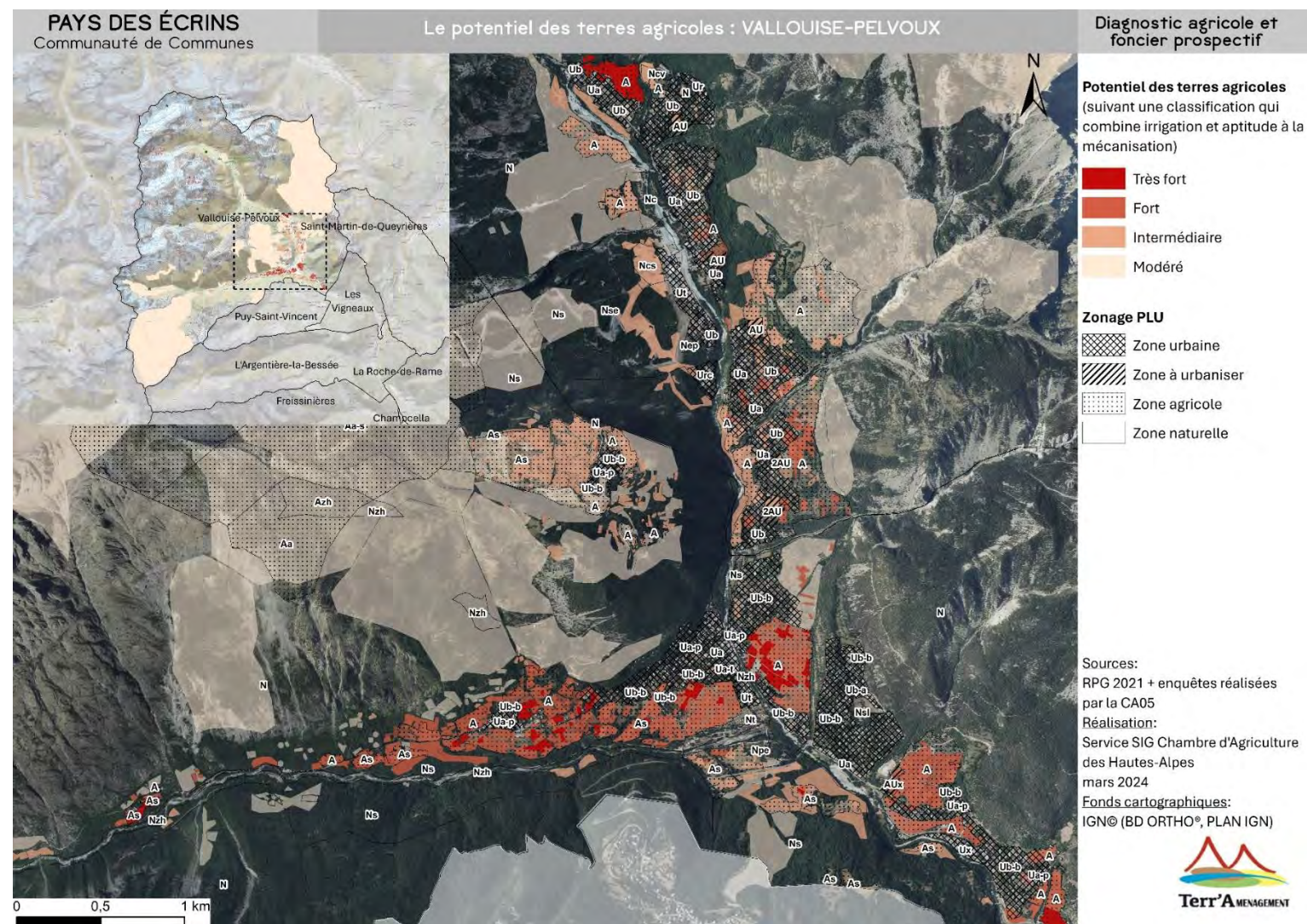
## PUY-SAINT-VINCENT



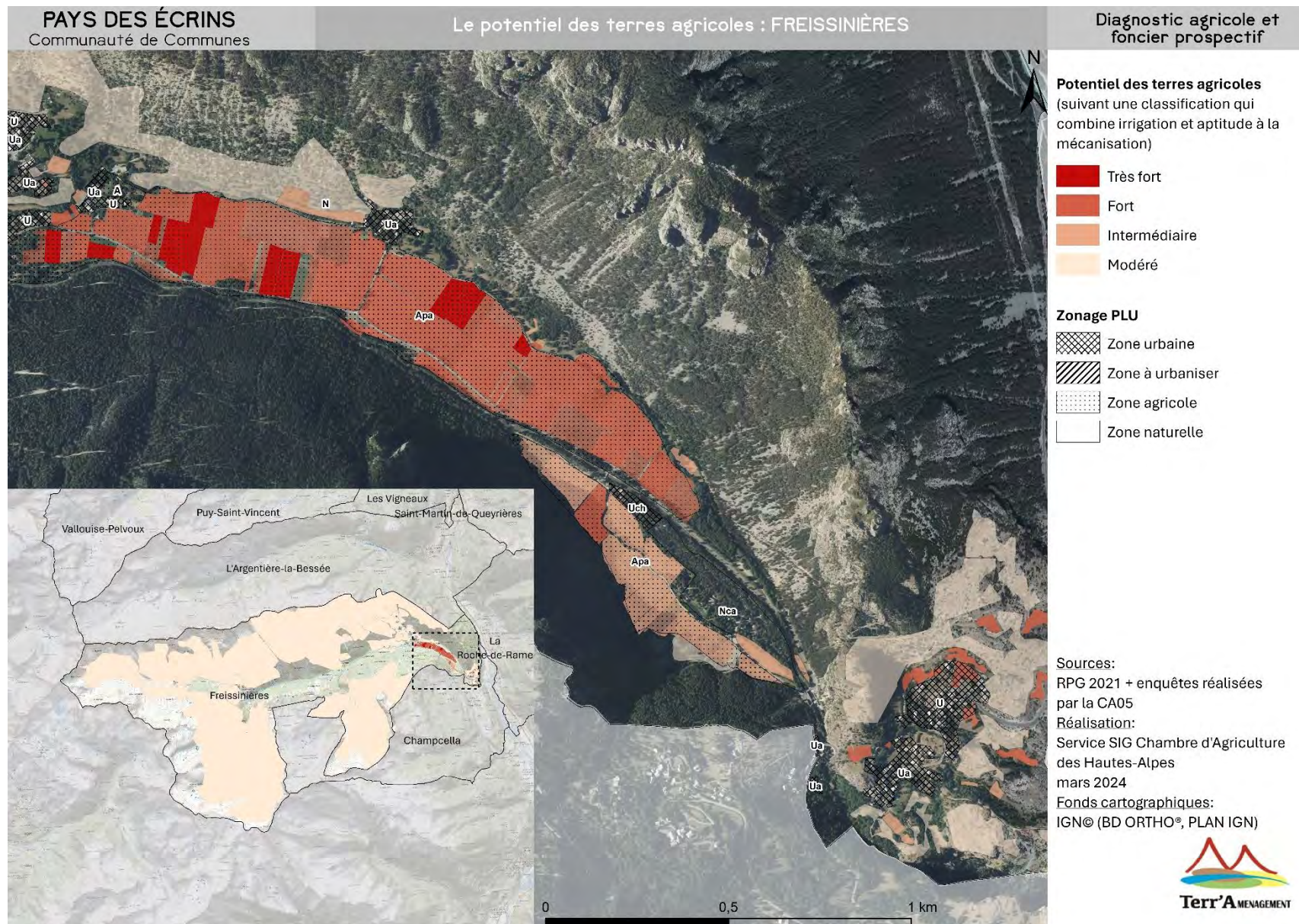




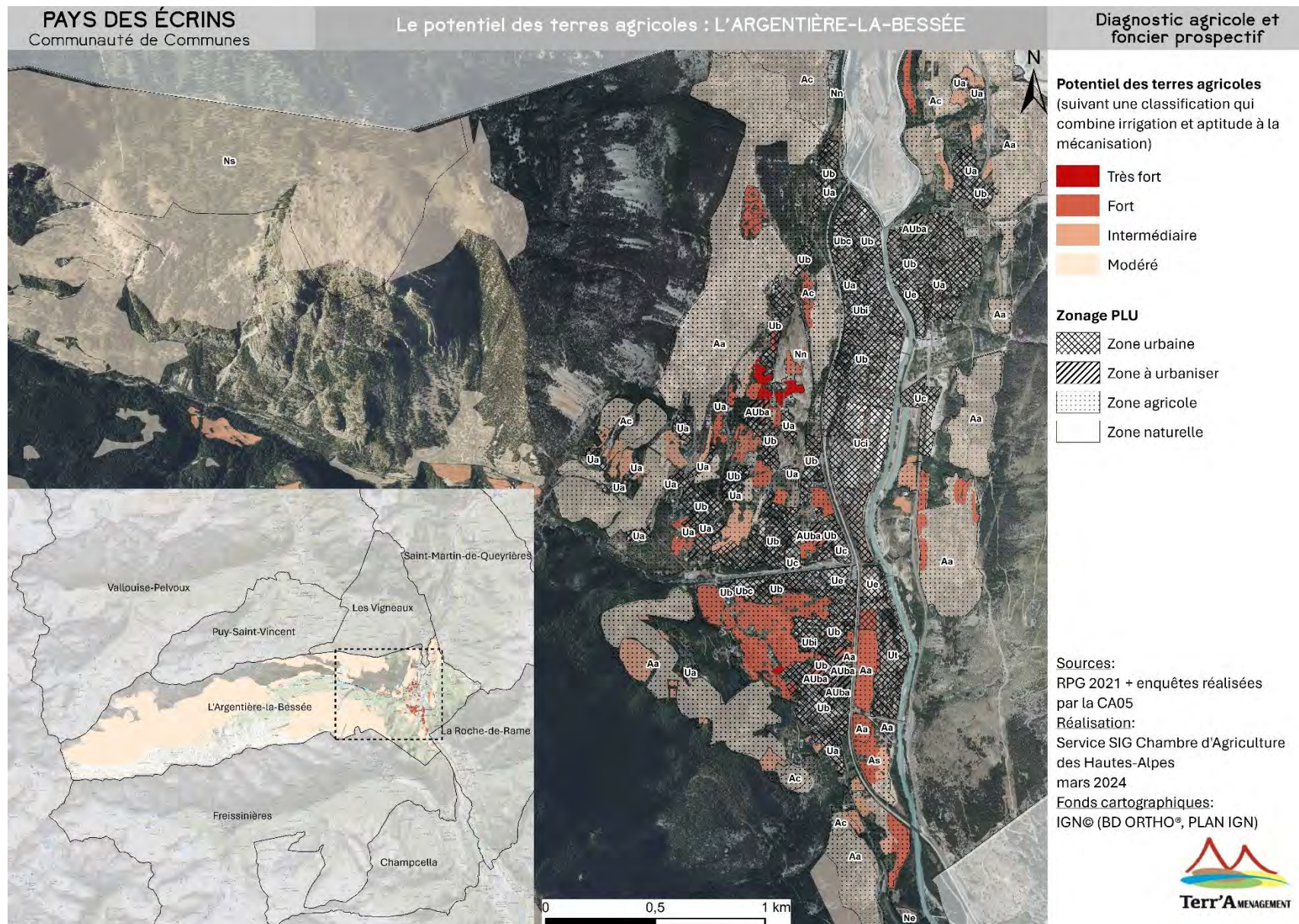




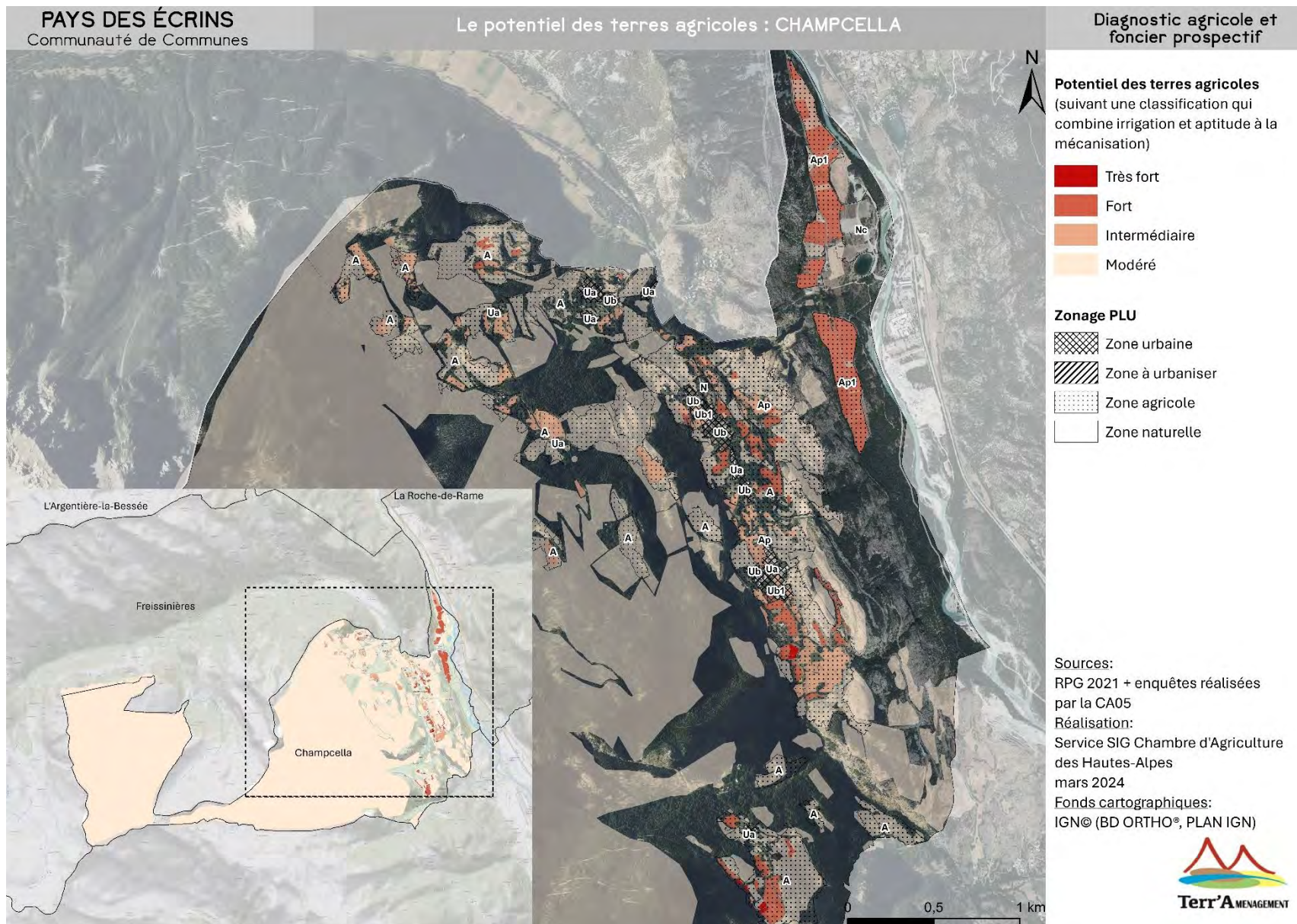








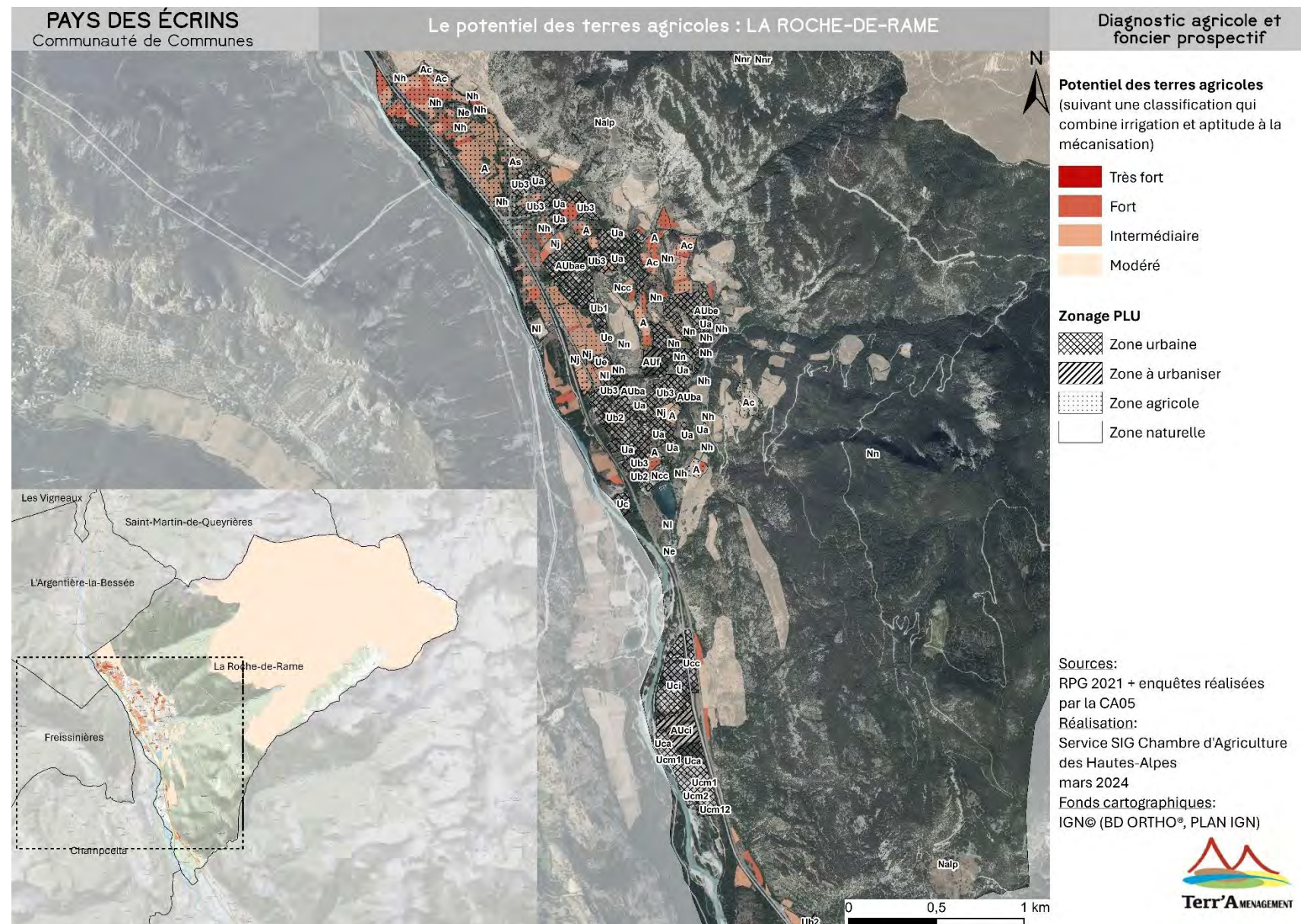






## ANNEXES

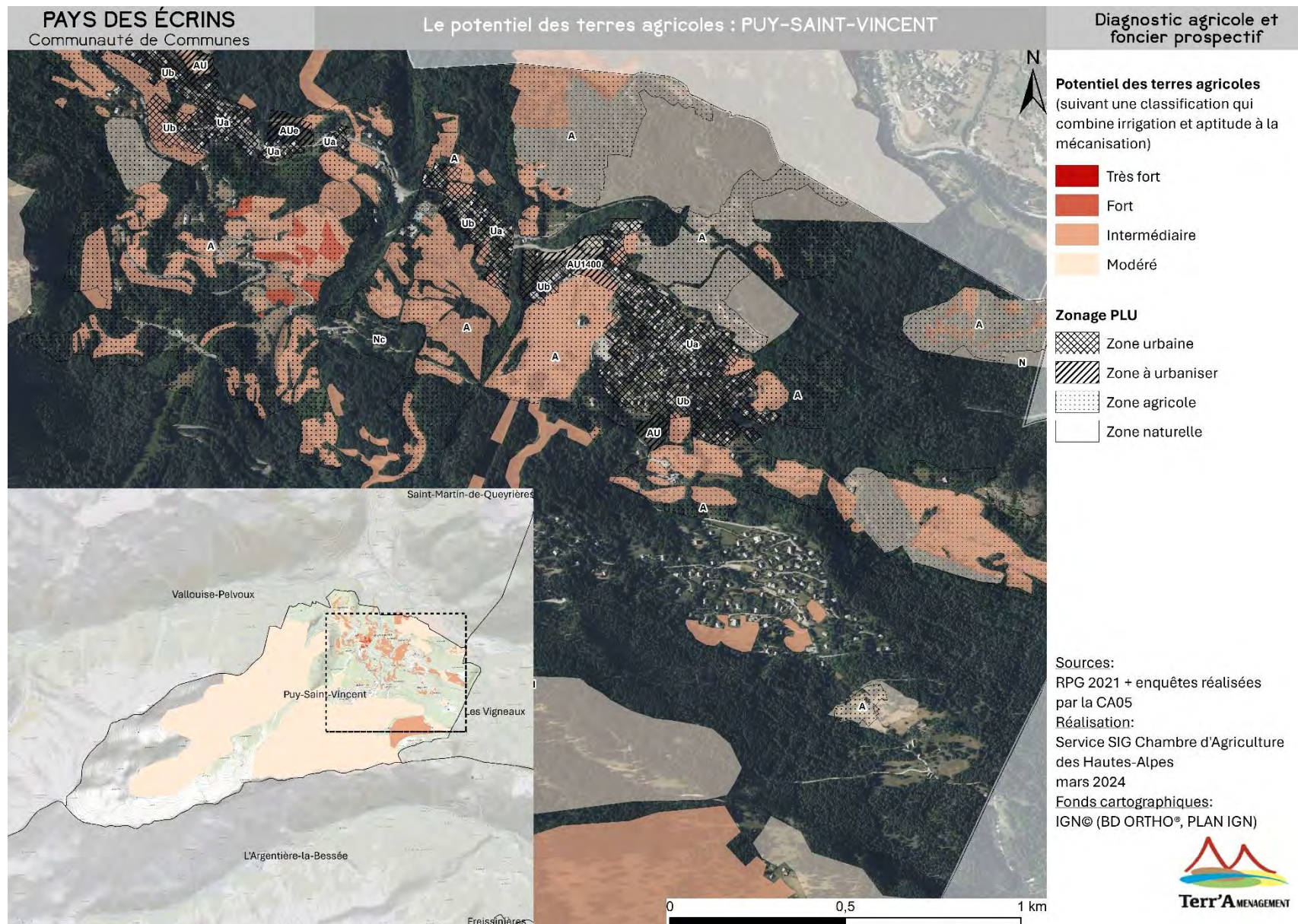
Potentiel des terres agricoles croisé au PLU des communes



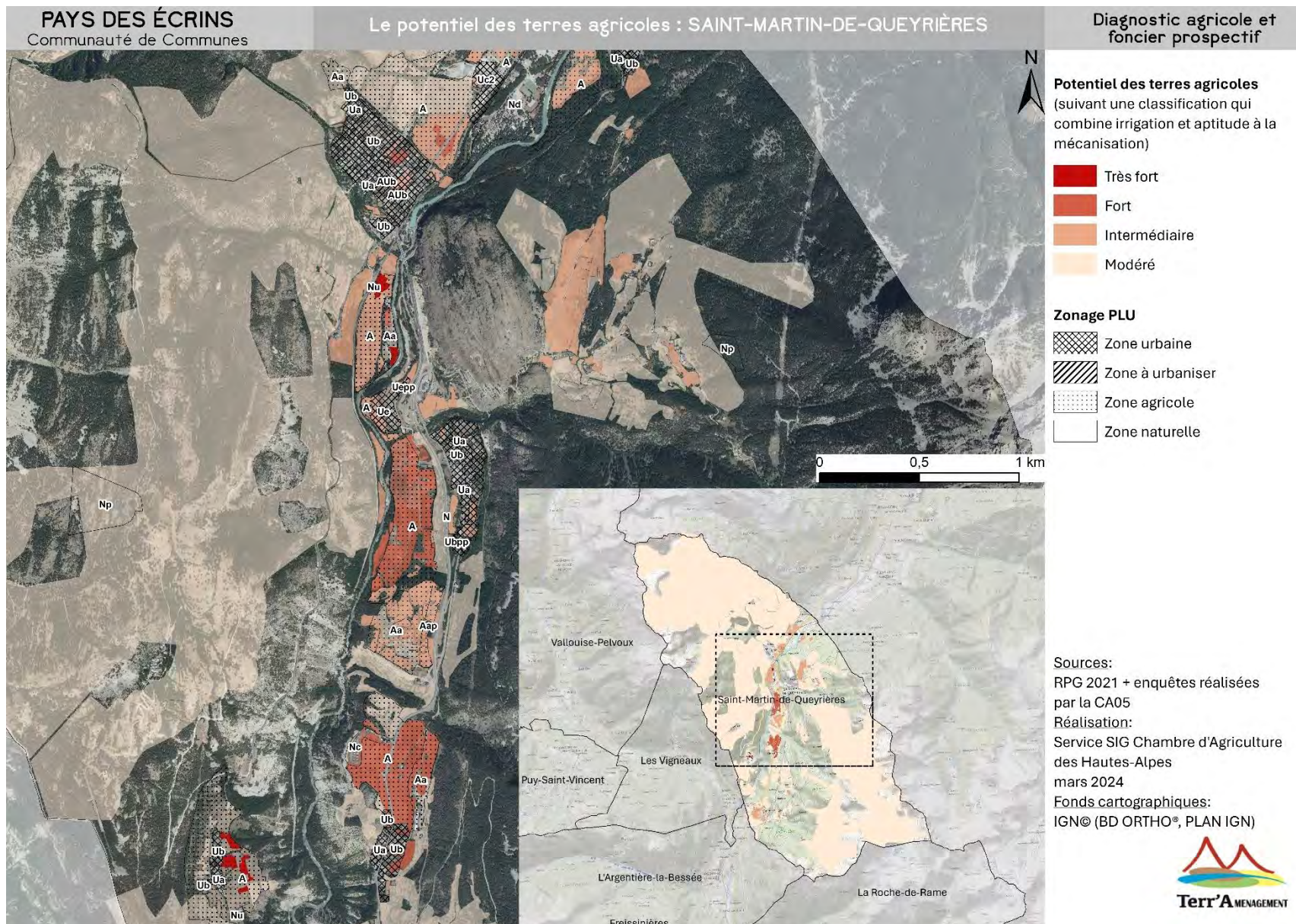






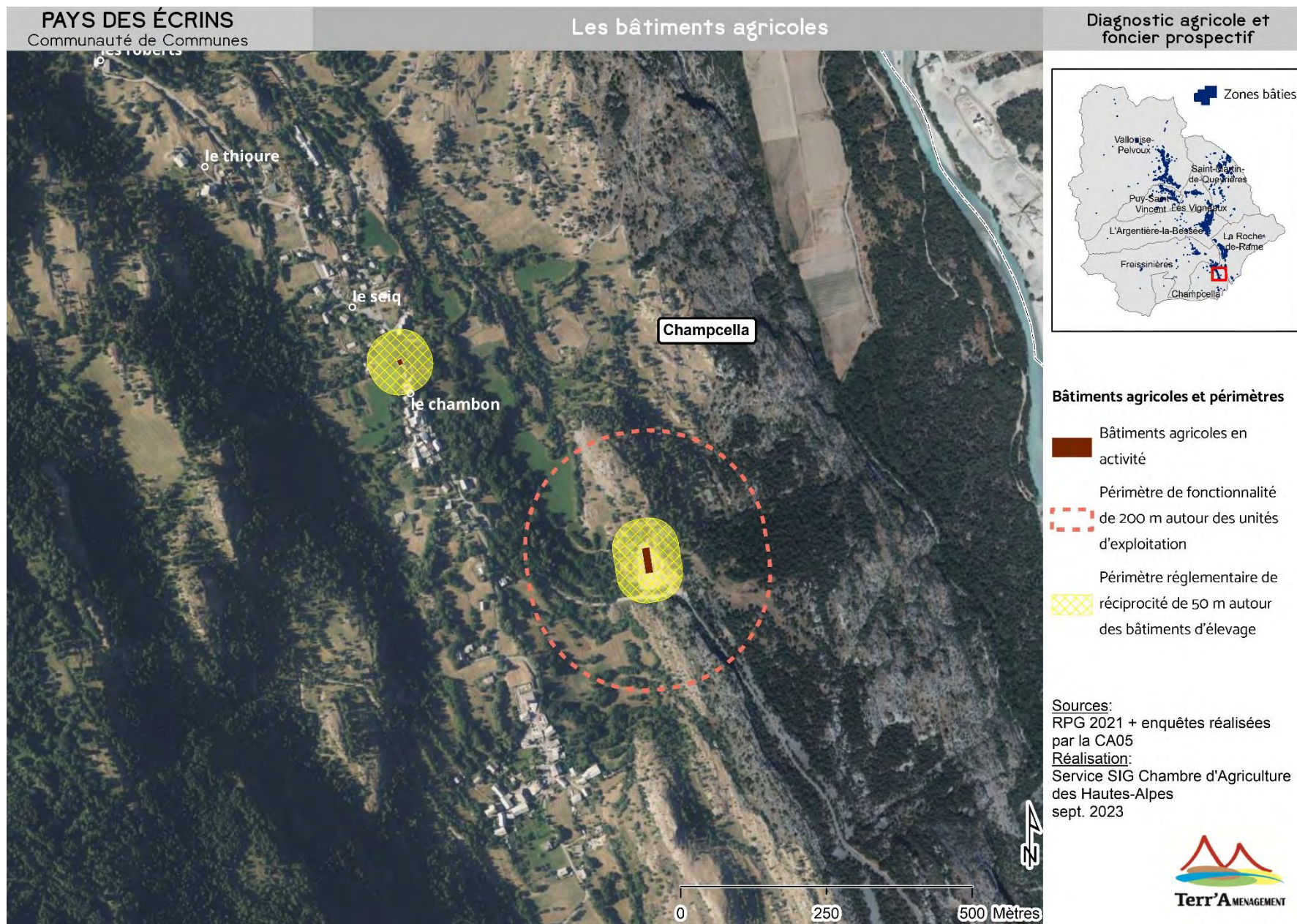




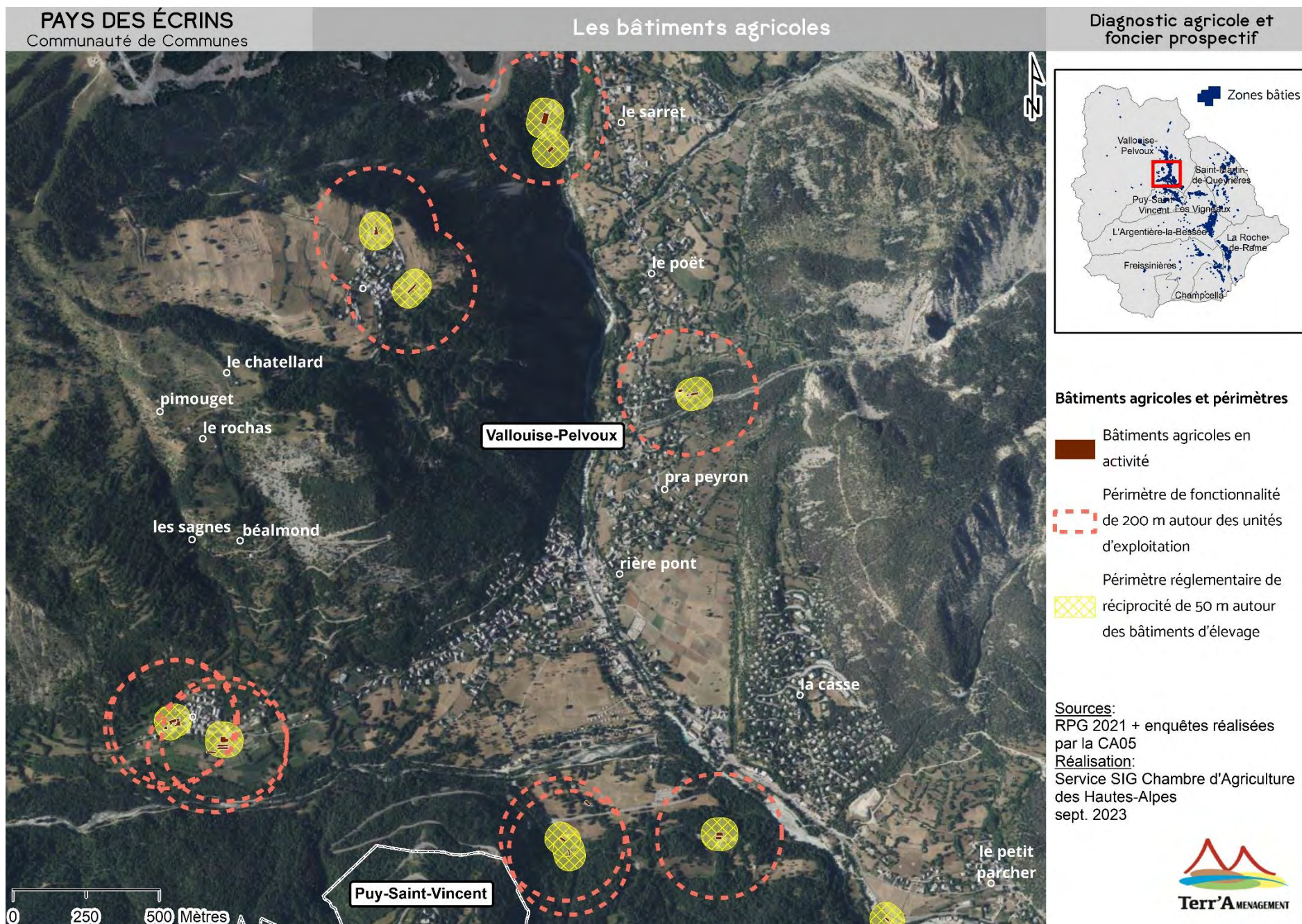




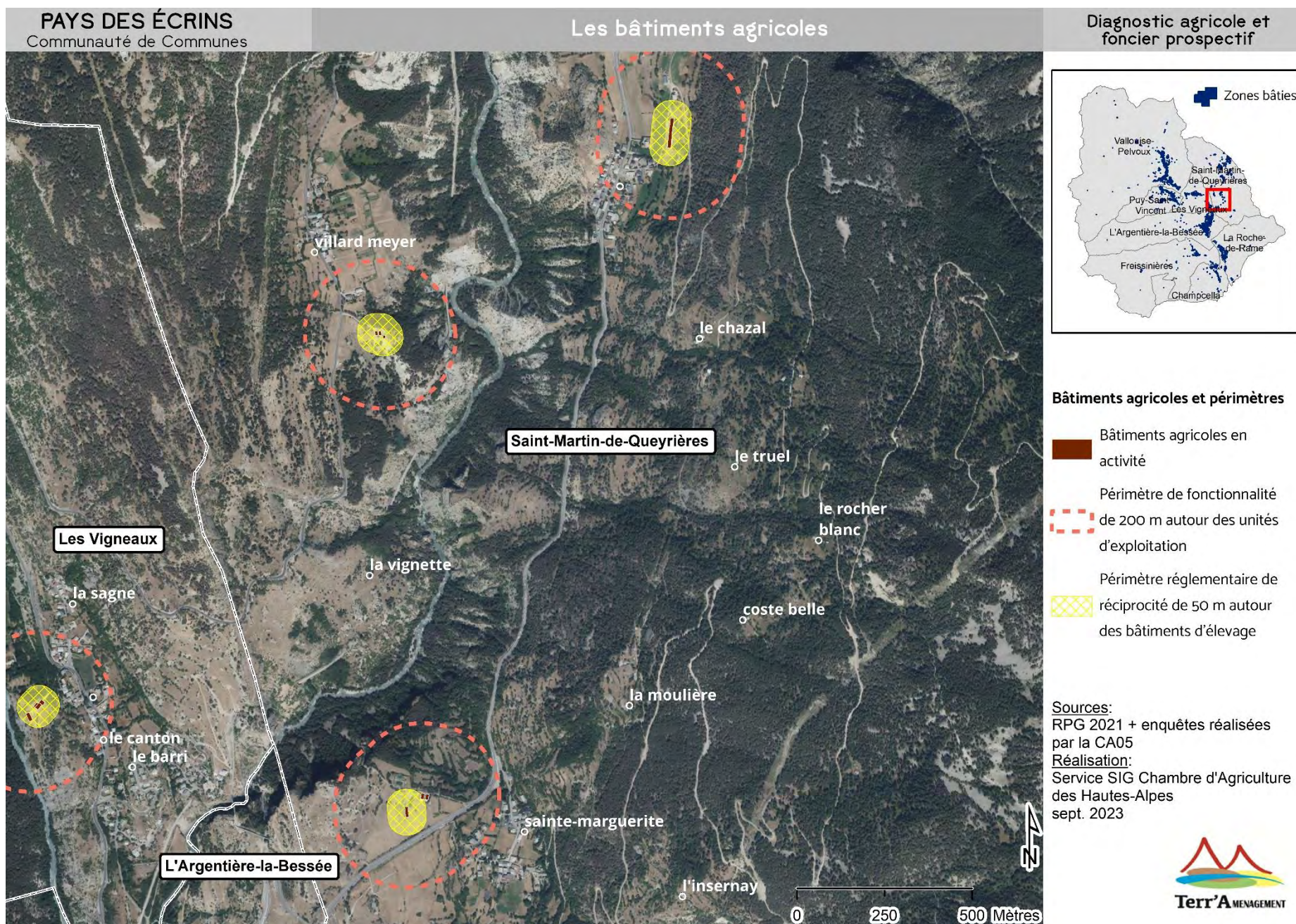
## 4. Préservation des sites agricoles existants



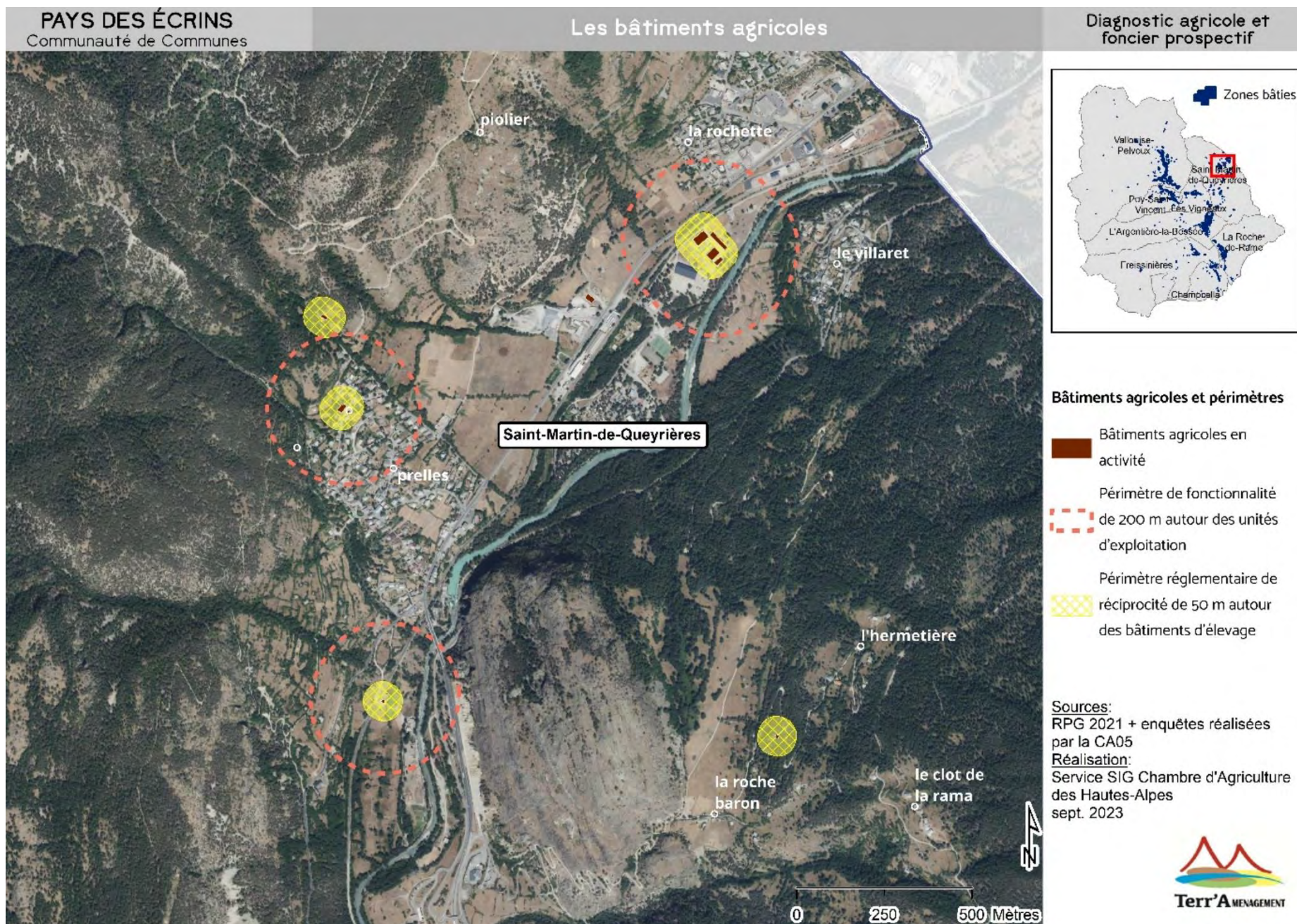








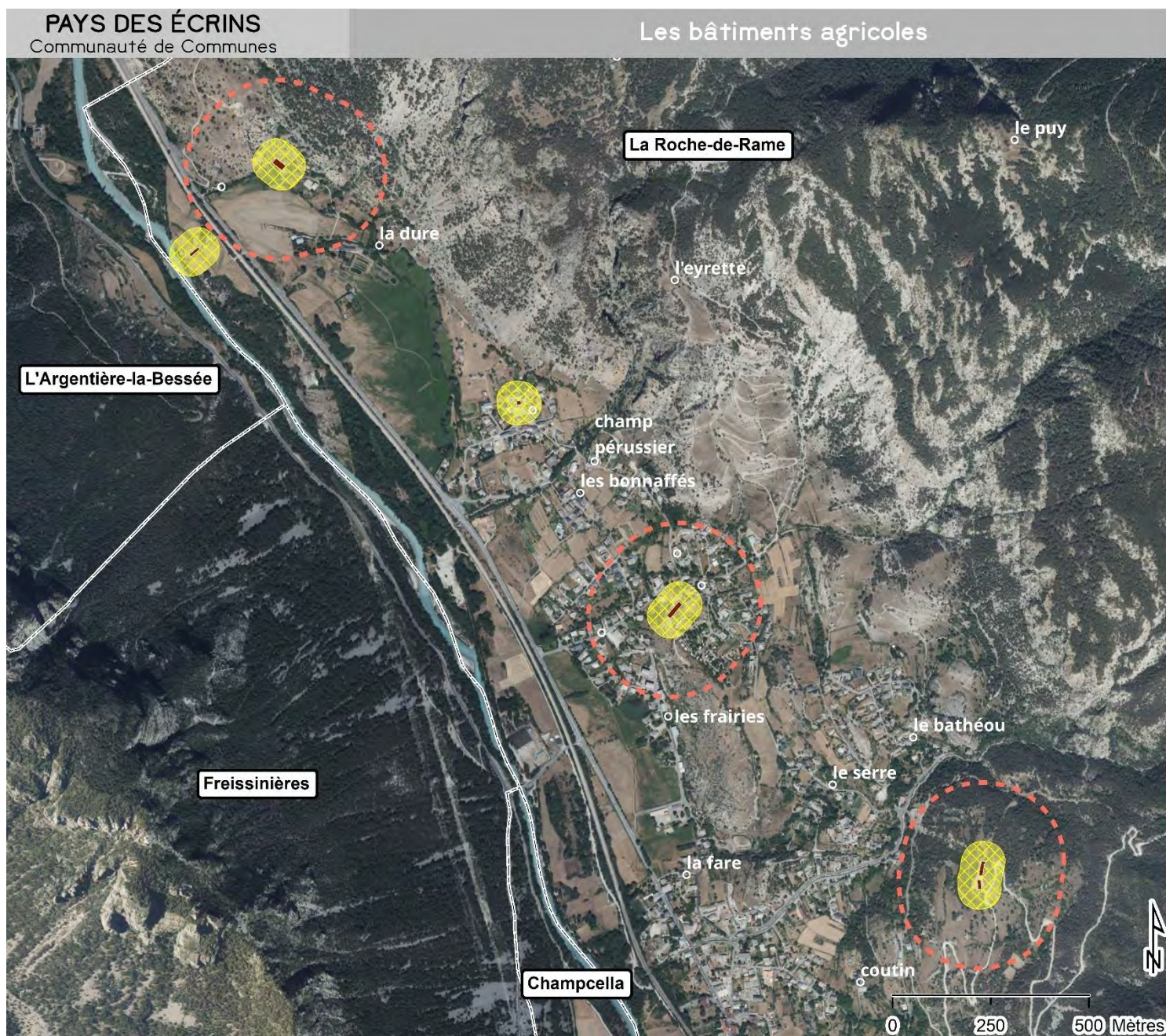




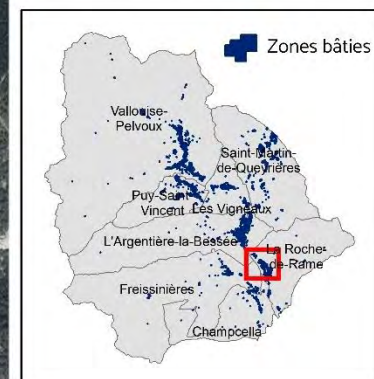








### Diagnostic agricole et foncier prospectif

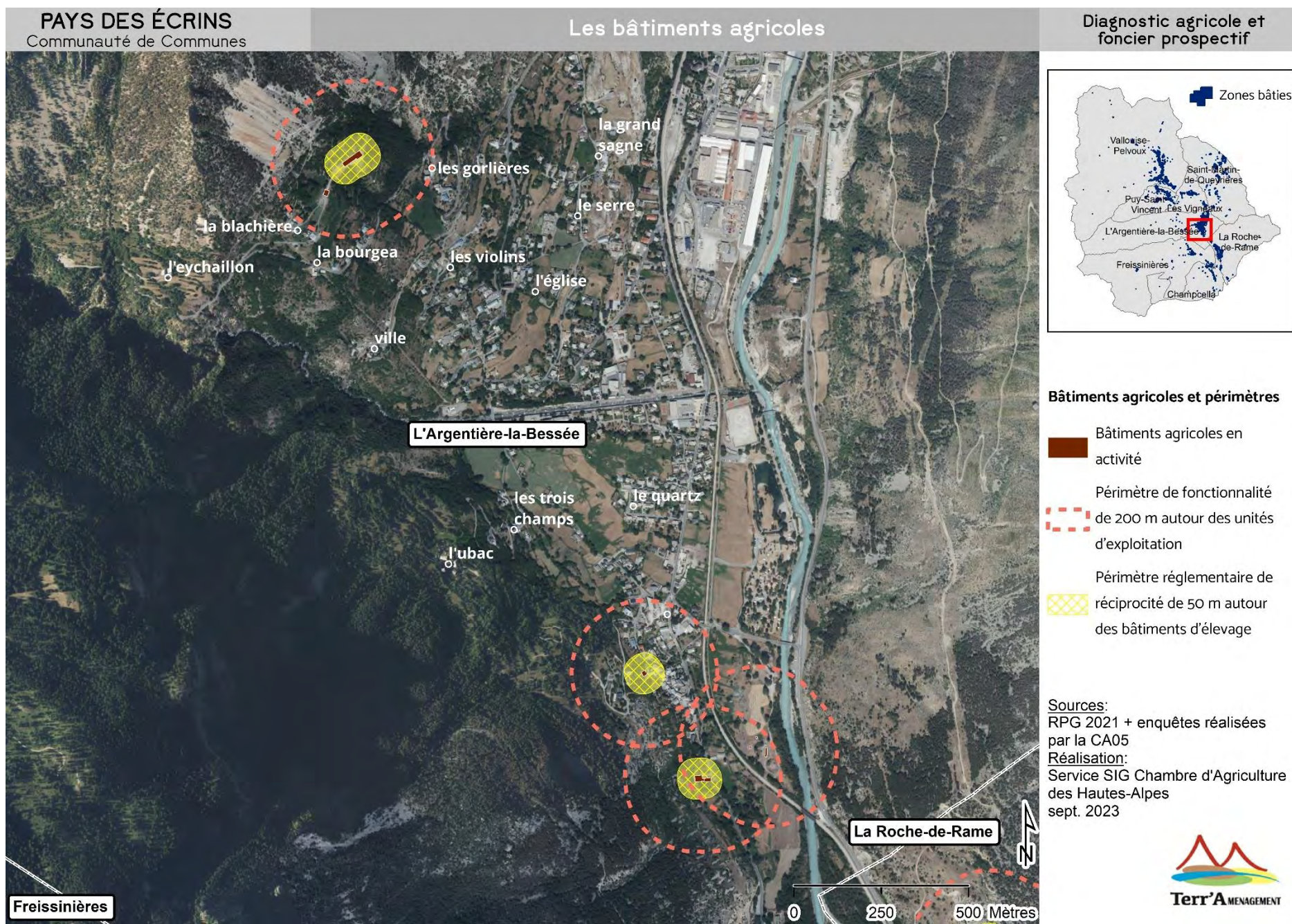


### Bâtiments agricoles et périmètres

- Bâtiments agricoles en activité
- Périmètre de fonctionnalité de 200 m autour des unités d'exploitation
- Périmètre réglementaire de réciprocité de 50 m autour des bâtiments d'élevage

Sources:  
RPG 2021 + enquêtes réalisées par la CA05  
Réalisation:  
Service SIG Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes  
sept. 2023





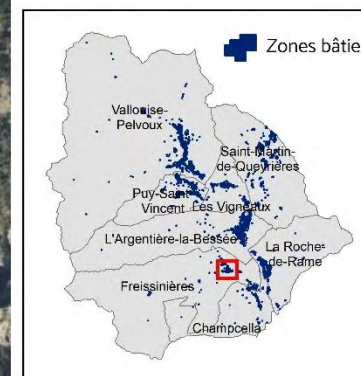
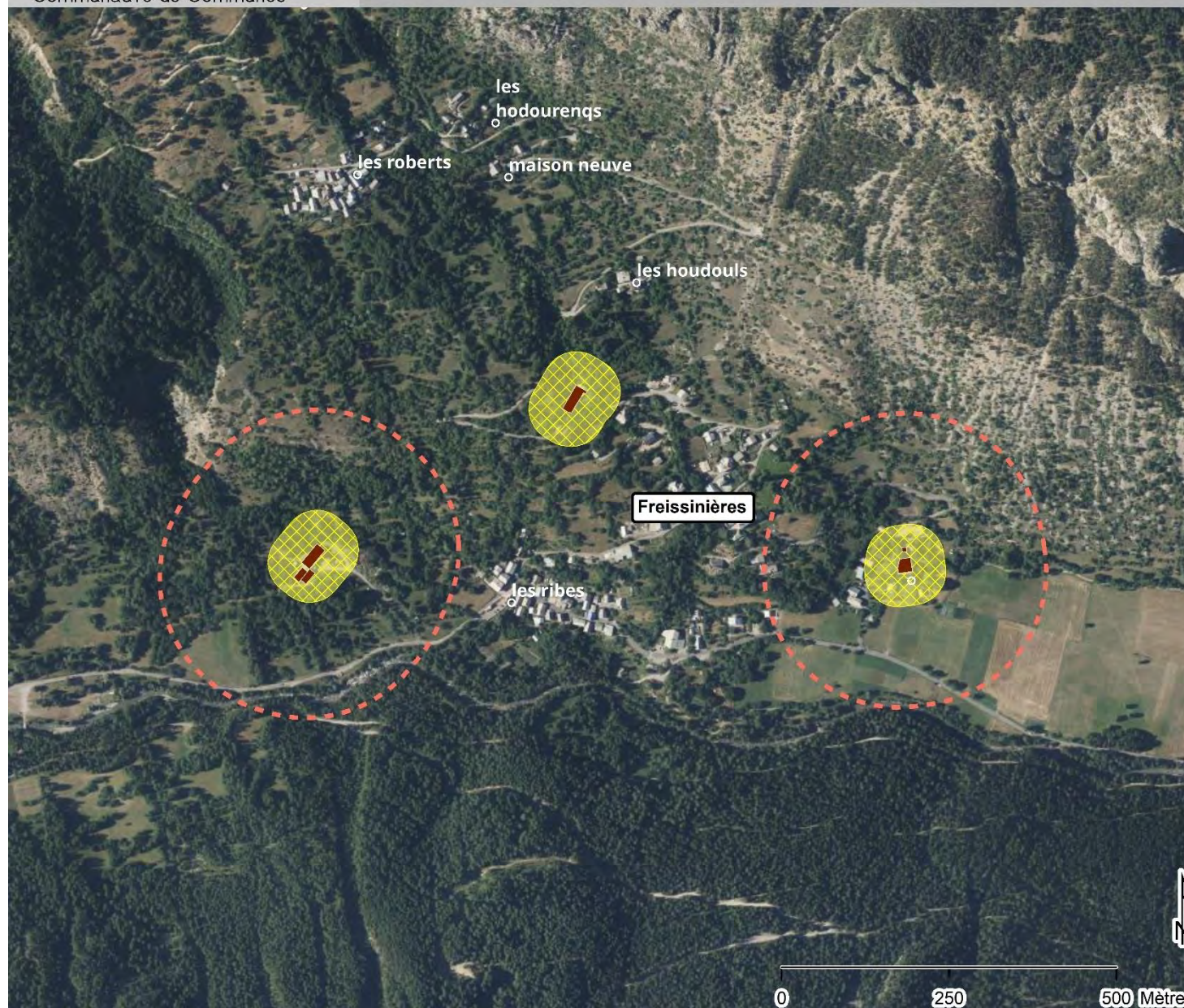


## PAYS DES ÉCRINS

Communauté de Communes

## Les bâtiments agricoles

## Diagnostic agricole et foncier prospectif



### Bâtiments agricoles et périmètres

-  Bâtiments agricoles en activité
-  Périmètre de fonctionnalité de 200 m autour des unités d'exploitation
-  Périmètre réglementaire de réciprocity de 50 m autour des bâtiments d'élevage

### Sources:

RPG 2021 + enquêtes réalisées par la CA05

### Réalisation:

Service SIG Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes  
sept. 2023



Envoyé en préfecture le 01/12/2025

Reçu en préfecture le 01/12/2025

Publié le

**S<sup>2</sup>LO**

ID : 005-240500462-20251126-DEL2025\_11\_006-DE

