AMURE

UMR

CENTRE DE DROIT ET D'ECONOMIE DE LA MER

LES PUBLICATIONS AMURE

SÉRIE RAPPORT

N° R-38-2015

RAPPORT

Le foncier ostréicole à Marennes-Oléron: Enjeux, gestion et déterminants de la valeur

Sophie Girard, Perez Agundez J.A.
Ifremer, UMR M101, AMURE, Unité d'Economie Maritime

Ifremer

UBO
CNRS
IRD
INSTITUT UNIVERSITAIRE EUROPÉEN DE LA MER

www.umr-amure.fr

ISSN 1951-6428
Publications électroniques Amure
Série Rapport
www.umr-amure.fr



Pour citer ce document :

Girard S., Perez Agundez J.A. (2015) [en ligne] « Le foncier ostréicole à Marennes-Oléron : Enjeux, gestion et déterminants de la valeur », Publications électroniques Amure, Série Rapports R-38-2015, 92p. Disponible : http://www.umr-amure.fr/electro_rapports_amure/R_38_2015.pdf (Consulté le jj.mm.aaaa*)

** Indiquez la date à laquelle vous avez consulté le document en ligne*

Les travaux présentés dans ce rapport ont bénéficié d'un financement dans le cadre du contrat de projet Etat-Région (CPER) 2007-2013 / Développement durable de la pêche et de la conchyliculture dans les Pertuis Charentais (DDPC).

Le foncier ostréicole à Marennes-Oléron : Enjeux, gestion et déterminants de la valeur

Sophie Girard*, José Perez Agundez*

*Ifremer, UMR M101, AMURE, Unité d'Economie Maritime, BP 70, F-29280 Plouzané Cedex, France

Juin 2015

SOMMAIRE

Introduction.....3

1. Cadre institutionnel de la gestion du foncier conchylicole 7

1.1. Le régime d'allocation des concessions : évolution et faits marquants.....7
1.2. Mise en œuvre de la réglementation dans le bassin de Marennes-Oléron 11
1.2.1. Fonctionnement des Commissions des Cultures Marines 12
1.2.2. Entretien du DPM conchylicole 16
1.2.3. Elaboration des schémas des structures 18
1.2.4. Synthèse des outils de régulation de l'accès au foncier 22

2. Structure et dynamique des échanges de concessions 25

2.1. Description de la base de données et bilan des mouvements 1999-2009 25
2.2. Analyse de la demande de concessions dans le bassin de Marennes-Oléron 28
2.3. Première approche des coûts d'accès au foncier conchylicole 36
2.4. Synthèse des modes d'accès au foncier conchylicole 39

3. **Analyse quantitative des prix du foncier ostréicole (élevage, captage)** 43

3.1. Exploration des facteurs de variabilité des prix du foncier conchylicole 43
3.2. Construction d'indicateurs de prix pour les parcs d'élevage.....51

4. Déterminants de la formation des prix des parcs d'élevage.....64

4.1. Perception de la valeur du foncier ostréicole et de son évolution 64
4.2. Variables disponibles pour l'analyse des prix des concessions d'élevage 73
4.3. Modélisation des prix du foncier ostréicole 79
4.4. Synthèse et discussion 86

Références bibliographiques 91

Introduction

L'analyse des conditions d'accès au foncier ostréicole dans le bassin de Marennes-Oléron a été menée dans le cadre du projet Développement Durable des Pertuis Charentais (DDPC) qui a bénéficié d'un soutien du CPER Poitou-Charente. Ce travail se rattache au volet socio-économique du projet qui a été consacré à l'analyse de l'évolution de la filière ostréicole et de son environnement. Deux questions de recherche ont été privilégiés dans un contexte dominé à la fois par la crise des surmortalités de juvéniles d'huîtres (à partir de 2008) et par les enjeux de la révision des schémas des structures qui découle de la modification en 2009 du décret de 1983 fixant le régime d'autorisation des exploitations de cultures marines (AECM). La première question traitée se rapporte à l'analyse des facteurs déterminants les performances économiques des entreprises ostréicoles et à l'évaluation des premiers impacts liés aux mortalités. La seconde question, porte plus spécifiquement sur la gestion du foncier conchylicole et sur l'évaluation des coûts d'accès. Ce rapport contribue à poursuivre les travaux de recherche en économie déjà entrepris dans ce domaine.

Rappel des travaux précédents

L'analyse de la valeur du foncier à Marennes-Oléron et de la rente conchylicole a été initiée dès 1996 dans un rapport sur « L'eau en ostréiculture : l'enjeu de sa gestion et sa valeur en ostréiculture » [1](Callies, 1996). Les enjeux de la gestion d'une ressource commune y ont d'abord été examinés au travers du projet de barrage de la Trézence, source de conflits d'usage entre agriculteurs et ostréiculteurs (et d'externalités négatives pour ces derniers), autour de la quantité comme de la qualité de l'eau. La question de l'usage et du partage de l'eau, comme support de productivité primaire du bassin, a ensuite été traitée à l'échelle du secteur ostréicole, confronté à des problèmes de surexploitation et de dissipation de la rente conchylicole[1]. Le rapport présente les causes endogènes de baisse des performances d'élevage, en relation avec les insuffisances du système de gestion collective pour contenir la surcharge en huîtres par rapport à la capacité trophique du bassin, et pour encadrer les pratiques culturales individuelles afin d'éviter les externalités croisées entre ostréiculteurs (ou externalité d'encombrement). L'analyse intègre parallèlement la contrainte foncière qui s'exerce du fait du régime d'attribution de concessions sur le domaine publique maritime (DPM) et s'interroge sur la nature de l'indemnité de cession, comme évaluation de « la valeur de l'eau en ostréiculture » ou comme reflet de « la productivité des terrains ». Les premiers résultats tirés de l'analyse des indemnités de substitution versées sur la période 1988-1996 montrent que le montant de l'indemnité semble représentatif de la productivité

[1] Les deux questions sont complémentaires, ainsi que la rapporte le comité technique Trézence en 1996 *: « une garantie de productivité du bassin de Marennes-Oléron liée aux apports d'eau douce de la Trézence ne devrait pas conduire les professionnels concernés à accroître de manière inconsidérée les stocks en élevage à Marennes-Oléron » [1].*

de la concession, qui diminuerait globalement selon un gradient Nord-Sud, correspondant à l'orientation de la courantologie du bassin[2]. Le montant de la rente différentielle est fonction de ces écarts de productivité, mais doit également tenir compte des coûts d'exploitation ou d'accès à cette productivité. En conclusion, le rapport soulève la question de la capacité du marché des concessions, du fait de ses imperfections, à limiter les effets externes et la dissipation de la rente conchylicole.

Le projet de recherche Astrodome, financé dans le cadre du PNEC (2003-2006), va poursuivre la réflexion engagée, en l'orientant sous l'angle de « l'analyse des stratégies d'occupation du domaine maritime côtier : le cas des concessions ostréicoles » [2]. Cette problématique reflète à la fois les enjeux économiques des entreprises en termes d' « appropriation » d'un facteur de production essentiel à l'activité conchylicole, et les enjeux de politiques publiques en matière d'allocation de concessions sur le DPM et de gestion d'une ressource commune. De fait l'analyse institutionnelle et historique du système d'attribution et de transmission des concessions conchylicoles occupe une part importante du projet Astrodome. Elle revient sur les évolutions sectorielles et réglementaires qui ont conduit à l'émergence puis à l'officialisation d'un marché des concessions et discute du statut du régime d'accès au foncier, et dans quelle mesure il peut s'apparenter à un système de droits à produire transférables. Les autres sujets abordés, qu'il s'agisse de l'analyse des stratégies foncières des entreprises conchylicoles ou de l'analyse de la dynamique des échanges et des prix des concessions, ont été traités à partir de trois sites d'étude (Marennes-Oléron, Baie du Mont Saint Michel, Thau). Concernant le site de Marennes-Oléron, l'enquête réalisée sur la dynamique d'acquisition des concessions au sein des entreprises ostréicoles a permis d'évaluer la part des transmissions familiales dans l'ensemble de leur dotation foncière et d'analyser les perceptions des acteurs vis-à-vis de l'efficacité du régime d'accès aux concessions conchylicoles, en termes de gestion individuelle, comme de gestion collective. Par ailleurs, l'analyse quantitative des transmissions de concessions à partir des données issues des commissions des cultures marines de 1988 à 1996[3] a fourni des résultats pour délimiter le périmètre du « marché » des concessions et des premières estimations des coûts d'accès au foncier conchylicole, pour les principaux bancs du bassin de Marennes-Oléron. Les différentes approches mobilisées dans Astrodome ont permis d'étayer l'analyse des conditions d'accès au foncier conchylicole et d'interroger le mode de conciliation entre gestion collective du DPM et stratégie d'entreprises auquel a abouti la mise en œuvre du décret de 1983 révisé en 1987 [3].

Objectifs des travaux réalisés dans le cadre du projet DDPC

L'analyse de la valeur du foncier à Marennes-Oléron s'inscrit dans le prolongement des travaux précédents, qui ont d'ores et déjà conduit à poser un certain nombre de questions

[2] En excluant toutefois de ce schéma la partie Nord-Ouest du bassin davantage sous influence des apports océaniques et la partie la plus Sud, soumise également à l'influence des apports de la Gironde

[3] Première base de données constituée par l'UBO.

économiques en relation avec le système d'allocation des concessions, et souligné la nécessité d'articuler la réflexion entre gestion individuelle et gestion collective du foncier ostréicole. Le principal objectif poursuivi dans le cadre du projet DDPC est d'approfondir l'analyse de la régulation de l'accès et de la valeur du foncier conchylicole, en s'appuyant sur la constitution et le traitement d'une nouvelle base de données pour la période 1999-2009[4], et sur la réalisation d'entretiens avec des acteurs impliqués dans gestion du foncier conchylicole (professionnels et institutionnels). Les chapitres qui composent ce rapport présentent les résultats des différentes opérations menées dans le projet.

Le premier chapitre est consacré au contexte institutionnel. Après une courte entrée en matière dédiée à la description du régime d'allocation des concessions conchylicoles, l'analyse est centrée sur les modalités d'application de la réglementation nationale au niveau du bassin de Marennes-Oléron. L'attention est portée sur l'organisation et le fonctionnement des commissions des cultures marines (CCM) puis sur les mesures individuelles ou collectives d'entretien du DPM conchylicole et enfin sur le processus d'élaboration de règles d'exploitation à l'échelle du bassin. L'analyse de la réglementation aborde par ailleurs des changements dans le système de gestion entraînés par la modification du décret fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines en 2009 et ses enjeux en termes de révision des schémas des structures.

Le second chapitre présente l'analyse de la dynamique des échanges de concessions sur la période 1999-2009 et fournit une première approche des coûts d'accès au foncier ostréicole. Un bilan des transmissions de concession est établi à partir de l'ensemble des demandes de substitutions examinées en CCM de 1999 à 2009, permettant de caractériser la demande de concessions ostréicoles et de suivre son évolution sur la période considérée. La synthèse des modes d'accès au foncier conchylicole est ensuite réalisée en élargissant la base de données aux demandes de création de concessions hors CCM, afin d'évaluer la part des différentes composantes du système d'attribution des concessions (transmissions marchandes, transmissions familiales non marchandes, redistribution foncière via l'administration).

Le troisième chapitre est dédié à l'évaluation des prix du foncier ostréicole à partir des données de la base CCM 1999-2009. Des outils d'analyse de statistiques descriptives sont utilisés pour explorer la variabilité des prix des concessions suivant leur usage (élevage, captage) et suivant leur localisation géographique, identifiée par les bancs ostréicoles. L'analyse de statistique comparative qui est menée vise également à construire des indicateurs de prix pour les concessions d'élevage à l'échelle de secteurs géographiques plus vastes que le banc. Au niveau d'agrégation le plus important, les indicateurs proposés permettent de suivre l'évolution des prix du foncier sur la période étudiée en distinguant les principaux types ou nature d'exploitation.

[4] La constitution de cette base de données sur les transmissions de concessions a bénéficié du soutien financier accordé au projet Développement Durable des Pertuis Charentais dans le cadre du CPER Poitou-Charente 2007-2013.

Le dernier chapitre développe une analyse préliminaire de la formation des prix du foncier ostréicole centrée sur les parcs d'élevage. Il débute par une synthèse de données qualitatives provenant d'entretiens menés auprès d'ostréiculteurs et portant sur leur perception des facteurs déterminant la valeur du foncier ostréicole dans le bassin de Marennes-Oléron. Il se poursuit par une analyse de la formation des prix réalisée en couplant les données sur les transmissions marchandes de la base CCM 1999-2009 avec les données sur les caractéristiques physiques et environnementales des concessions fournies par le laboratoire Environnement Ressources de Poitou-Charente. A ce stade exploratoire, des outils de modélisation simples (régressions linéaires multiples) ont été utilisés pour tester différents modèles de prix et évaluer le poids des variables explicatives retenues. Les résultats permettent de discuter du poids respectif des variables d'offre et de demande dans la formation du prix, et de souligner le rôle joué par les variables de gestion.

1. Cadre institutionnel de la gestion du foncier conchylicole

Ce chapitre débute par un point sur le régime d'allocation des concessions conchylicoles qui retrace les principales étapes de l'évolution de la réglementation nationale depuis les décrets de 1852-1853 jusqu'au décret de 1983 fixant le régime d'autorisation des exploitations des cultures marines (AECM) et sa modification en 1987. Le droit attaché à la concession est ensuite caractérisé à partir du décret de 1983 révisé en 1987 qui est le texte qui s'est appliqué tout au long de la période couverte par l'analyse de la valeur du foncier ostréicole à Marennes-Oléron (1999-2009) présentée dans ce rapport. Les principaux changements dans le système de régulation de l'accès au foncier introduits par la dernière modification du décret en 2009 sont évoqués dans la deuxième partie du chapitre, consacrée à la mise en œuvre de la réglementation nationale au niveau du bassin de Marennes-Oléron.

1.1. Le régime d'allocation des concessions : évolution et faits marquants

1.1.1. Brève rétrospective de la réglementation nationale

L'analyse institutionnelle et historique du régime d'accès aux concessions réalisée dans le cadre du projet Astrodome a montré comment l'évolution de l'activité conchylicole et de la réglementation nationale a contribué au fil du temps à l'émergence d'un marché de droits. Avant de synthétiser les principaux textes et étapes qui ont jalonné le développement du secteur, il convient de rappeler que la concession conchylicole est une autorisation temporaire d'occupation et d'utilisation du DPM délivrée par l'administration. En théorie, les concessions ne peuvent être ni appropriées ni vendues, mais dans les faits la mise en place d'un marché des concessions s'est imposée progressivement et a été accompagnée par l'évolution de la réglementation.

Les grands principes attachés aux concessions ont été fixés par les décrets de 1852-1853. Le statut du DPM, réputé inaliénable et imprescriptible[5], entraîne la précarité du droit d'exploitation et fonde les prérogatives de l'administration en matière d'encadrement des créations, attributions et transmissions de concessions. Dans la pratique, l'administration a toutefois admis dès « l'origine » une tolérance, en permettant à l'exploitant de la concession de désigner un successeur dans le cadre d'une transmission intrafamiliale (Mongruel et al, 2006) [2].

Les décrets de 1915-1919 sont venus ensuite généraliser le *droit de présentation du successeur*, y compris pour les transmissions à des tiers. Cette nouvelle tolérance, qui

[5] L'origine du DPM est quant à elle bien antérieure puisqu'elle remonte à l'Edit de Moulins de 1566 [2].

entrouvre une brèche dans le principe d'inaliénabilité du DPM, a abouti au développement des négociations bilatérales entre cédants et repreneurs, qui s'apparentent de fait à des transactions marchandes. L'importance du « marché caché » des concessions s'est sans doute accru au cours des années 1960-1970 avec le développement économique du secteur et l'apparition, au côté des exploitations familiales traditionnelles, d'entreprises ostréicoles de plus grande taille [2].

Dans ce contexte, l'objectif de la réforme de 1983 a été de réaffirmer les prérogatives de l'administration en matière d'attribution des concessions et d'encadrement du marché. Il s'agissait alors de réserver à nouveau le *droit de présentation du successeur* aux seules transmissions familiales et de mettre fin à la pratique des « dessous de table » en encadrant les transmissions à des tiers : fixation du montant de l'indemnité de substitution et, en cas de vacance de la concession, désignation du successeur après classement des demandes sur la base de critères socio-économiques. Un autre objectif était de réaliser l'aménagement des bassins conchylicoles en étroite concertation avec les sections régionales conchylicoles[6]. Ces différents objectifs ont abouti au décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines (AECM). Ce décret est à l'origine, entre autres, de la création des commissions des cultures marines.

Cette tentative de régularisation du « marché » des concessions a toutefois échoué car elle était jugée trop contraignante par les professionnels qui ont alors entamé une grève des transmissions de concessions pour s'y opposer. Le décret de 1983 a été révisée à nouveau en 1987, et c'est ce nouveau texte qui a régi le système d'allocation des concessions pendant plus de deux décennies, jusqu'à sa dernière modification fin 2009 (cf. section 1.2.1.3). Le décret relatif aux AECM tolère finalement des écarts par rapport aux grands principes : le droit de présentation est restauré pour toutes les transmissions et le montant de l'indemnité peut être fixé quasi librement entre le cédant et le repreneur. L'administration perd l'essentiel des prérogatives restaurées par le décret de 1983 qui prévoyait de la doter de moyens pour contrôler les dérives inflationnistes et intervenir dans les attributions de concessions conchylicoles [2].

Ces quelques repères chronologiques montrent comment l'évolution de la réglementation est le résultat d'une série de compromis entre profession et pouvoirs publics. De fait, avec la professionnalisation de la conchyliculture, les besoins des entreprises en matière de gestion foncière à moyen et long terme se sont progressivement heurtés à la précarité du droit d'usage. L'antagonisme entre impératifs de la gestion individuelle et exercice des prérogatives de l'Etat sur la gestion du DPM a finalement débouché sur un « arrangement » institutionnel conduisant à sécuriser les droits pour les entreprises et à officialiser la marchandisation du foncier conchylicole. Le décret de 1983 modifié en 1987 a ainsi introduit

[6] Les sections régionales conchylicoles sont devenues des comités régionaux conchylicoles à la faveur de la loi n° 2010-274 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP).

de la flexibilité dans le système d'attribution des concessions pour les entreprises mais, en contrepartie, cela a pu avoir pour effet de limiter la capacité des pouvoirs publics à orienter la politique sectorielle conformément aux objectifs initiaux énoncés du décret : limiter la concentration du foncier, éviter les hausses excessives de prix et favoriser le renouvellement de la profession [2].

1.1.2. Caractérisation du droit attaché à la concession (décret 1983 modifié en 1987)

Le **décret de 1983 modifié en 1987** définit le régime d'accès au foncier conchylicole et les caractéristiques du droit attaché à la concession. *L'autorisation d'exploitation des cultures marines* constitue, selon la terminologie retenue, un droit d'exploitation ou droit à produire. L'article 2 du décret modifié précise cependant que « l'acte de concession ne vaut pas engagement de l'Etat sur la capacité productive de la concession ». Cet acte est complété d'un cahier des charges fixant la durée de l'autorisation, les conditions d'occupation et d'utilisation du DPM concédé… et indiquant le montant de la redevance domaniale due à l'Etat.

Le droit est octroyé à une personne physique ou morale de droit privé. L'article 5 modifié détaille les conditions que doit remplir le demandeur d'une concession sur le DPM : conditions de nationalité (française ou ressortissant d'un état membre de l'UE) et de professionnalité (niveau de formation, engagement à exploiter sa concession personnellement et à titre principal…). Quand le demandeur est une personne morale, la majorité du capital social doit être détenue par des personnes physiques répondant aux conditions de professionnalité citées. Le demandeur est par ailleurs tenu de respecter les surfaces minimales de référence qui constituent, avec les exigences en matière de formation, les principales limitations à l'entrée dans le secteur conchylicole.

Le droit est « précaire », il peut être retiré pour des motifs d'utilité publique (article 15) et la durée de la concession ne peut excéder 35 ans (article 7). Mais les effets de cette précarité sont atténués par la reconnaissance de l'antériorité du droit, au travers de dispositions permettant de renouveler la concession arrivée à échéance et la priorité accordée au concessionnaire sortant en cas de dépôt de demandes concurrentes.

Le droit est transférable à un tiers, même en dehors du cadre de la transmission familiale. Le *droit de présentation du successeur* qui constituait le point d'achoppement du décret de 1983 a finalement été instauré avec la révision du décret en 1987, au moyen de l'article 12 qui indique que « le titulaire d'une concession peut demander que lui soit substitué dans ses droits, jusqu'à échéance de la concession, un tiers, personne physique ou morale ». Le transfert peut être effectué sous réserve d'avoir exploité la concession au moins 10 ans depuis son acquisition (art. 12-1), ou au moins 5 ans dans le cas d'une transmission familiale,

et que le cédant respecte toujours la dimension minimale de référence, sauf en cas de cessation d'activité (art. 12-3).

Le transfert du droit peut s'accompagner du versement d'une « indemnité ». Les modalités de transfert sont prévues dans le même article 12, qui précise que la demande de substitution doit être accompagnée d'un contrat conclu entre le concessionnaire et le tiers souhaitant bénéficier de la substitution et fixant le montant de l'indemnité (art. 12-5). Cette indemnité tient compte « **d'une part** de la valeur des locaux d'exploitation, et des aménagements fonciers et hydrauliques réalisés par le concessionnaire sur le domaine public, **d'autre part** des améliorations de potentiel de production qu'il a apportées à la concession ». Le décret distingue ainsi dans le montant de l'indemnité, s'il y a lieu, ce qui relève d'immobilisations corporelles (locaux d'exploitation, aménagements faisant l'objet d'amortissements), et ce qui relève d'immobilisations incorporelles[7] (la valeur du droit en tant que tel). C'est principalement à partir de cette composante « immatérielle » de l'indemnité de substitution que sont établies les valeurs moyennes de référence[8] utilisées lors de l'examen des demandes de substitutions en CCM.

La justification, par la réglementation, de la valeur du droit à produire par les « améliorations du potentiel productif apportées à la concession [par le concessionnaire] » semble néanmoins insuffisante pour rendre compte de l'ensemble des déterminants du prix du foncier ostréicole (cf. chapitre 4). L'article 13 modifié qui autorise l'échange, entre deux exploitants, de concessions de « capacité productive équivalente », offre à cet égard une interprétation moins restrictive de ce qui pourrait fonder la valeur de l'indemnité (hors locaux et installations diverses). Il fait clairement référence au potentiel productif de la concession, dépendant à la fois de ses caractéristiques propres (liées à sa localisation, son état d'entretien…) et des mesures de gestion collectives qui permettent de maintenir de bonnes conditions d'exploitation. Cette interprétation est plus en phase avec l'approche économique de la valeur du foncier conchylicole qui, par analogie avec la valeur des terres agricoles, peut être en grande partie expliquée par les rentes futures attendues de l'exploitation des concessions en fonction de leur productivité [2]. L'existence d'une rente différentielle suivant la localisation géographique des concessions apparaît d'ailleurs de manière implicite dans la réglementation qui demande d'établir un référentiel des indemnités de substitution tenant compte de ce critère.

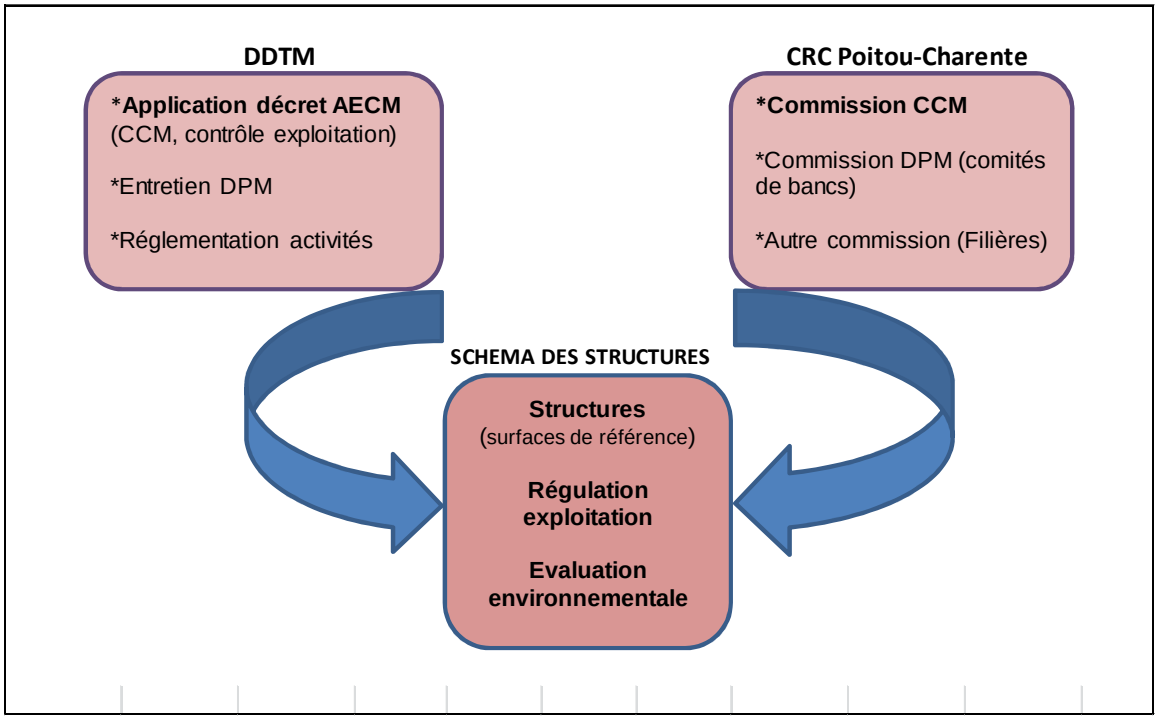
[7] Bien que l'inscription des concessions au bilan comme immobilisations incorporelles soit possible pour les concessions acquises après la modification du décret de 1983 en 1987, elle n'est pas systématique. Selon une étude réalisée sur les performances économiques des entreprises ostréicoles marennaises en 2008-2009, il ressort que l'inscription de la valeur des concessions à l'actif du bilan est plus fréquente pour les entreprises individuelles que pour les sociétés. Cette différence de pratiques comptables s'explique par la règle qui a longtemps prévalu au sein de l'administration de ne pas transférer les autorisations d'exploitation à des personnes morales [4].

[8] Les valeurs moyennes de référence sont évaluées à partir des transactions réalisées au cours des deux années précédentes (cf. section 1.2.1.2)

1.2. Mise en œuvre de la réglementation dans le bassin de Marennes-Oléron

Le décret fixant le régime des AECM détermine le cadre national de la régulation de l'accès au DPM. L'application du décret de 1983 (dernièrement modifié en 2009) au niveau local est du ressort de l'administration territoriale (DDTM) en lien avec les instances professionnelles que sont les comités régionaux de la conchyliculture (CRC)[9]. La figure 1 représente les principales compétences et missions de l'Etat en matière de régulation de l'accès et de l'exploitation du DPM conchylicole et, en regard, l'organisation mise en place par le CRC de Poitou-Charente pour participer à la gestion du foncier, au moyen de différentes commissions de travail spécialisées sur cette thématique. Le statut de la commission CCM, dont la composition et le mode de désignation des membres sont encadrés par le décret AECM, diffère de celui des autres commissions qui correspondent à des groupes de travail constitués par le CRC Poitou-Charente dans différents domaines (gestion du DPM, environnement, sanitaire, diversification des techniques d'élevage, marché, promotion des produits et communication…).

Fig.1 Rôles de la DDTM 17 et du CRC Poitou-Charente dans la régulation de l'accès au DPM



- L'organisation des commissions des cultures marines (CCM) qui ont été instituées par le décret de 1983 est à la charge de l'administration. Les premiers articles du décret fixent les prérogatives des CCM et leur composition : représentants de l'Etat, représentants

[9] Les modalités d'organisation et le fonctionnement de l'organisation interprofessionnelle de la conchyliculture aux niveaux national et régional sont fixés par décret, le dernier n° 2011-1701 en date du 11 novembre 2011. La nomination des membres du bureau du CRC Poitou-Charente fait ensuite l'objet d'un arrêté préfectoral.

professionnels et autres représentants avec « voix consultatives ». Un arrêté spécifique[10] précise, en outre, les conditions de désignation des délégations professionnelles y participant, ainsi que les conditions de fonctionnement des CCM. Au sein du CRC Poitou-Charentes, les membres désignés par l'administration, sur proposition de la profession, pour siéger aux commissions des cultures marines sont réunis au sein de la « commission CCM ».

- Les missions de contrôle de l'exploitation et du respect des obligations d'entretien du DPM sont principalement dévolues à l'administration, tandis que les opérations collectives de nettoyage et de restructuration de certains bancs sont menées en concertation avec la profession. Compte tenu de l'étendue du bassin de Marennes-Oléron, des structures spécifiques dénommées comités de bancs ont été mises en place par la profession pour servir de relai à l'administration à une échelle compatible avec un suivi rapproché de l'exploitation du parcellaire ostréicole. Les responsables de ces comités de bancs sont rattachés à la commission « DPM », une des plus anciennes commissions établies par la section régionale conchylicole de Marennes-Oléron.
- Le schéma des structures (SDS), autre émanation du décret, a pour objectif d'orienter la politique sectorielle et d'adopter des règles de gestion propres à assurer la durabilité de l'exploitation des bassins conchylicoles. Le premier schéma des structures élaboré en 1987 à l'échelle du bassin de Marennes-Oléron contenait principalement des éléments de politique structurelle. La dernière modification du décret en 2009 complète les missions du schéma des structures du point de vue de l'élaboration de règles d'exploitation et de sa mise en conformité avec la réglementation environnementale[11]. Le processus de révision du SDS qui en découle associe étroitement le service des cultures marines de la DDTM 17 et la commission DPM du CRC Poitou-Charente. La commission « filières », en lien avec le développement de nouvelles techniques d'élevage en eau profonde, rentre également dans le champ de la révision du SDS.

1.2.1. Fonctionnement des CCM

La commission des cultures marines est l'instance en charge de délivrer les titres d'autorisation des exploitations de cultures marines (AECM). Conformément au décret de 1983, elle est également consultée sur toute mesure d'extension ou de diminution de l'affectation du DPM aux cultures marines ; sur tout projet d'aménagement ou de réaménagement des zones de cultures marines en vue d'améliorer la rentabilité des exploitations ; ainsi que sur tout projet de lotissement de cultures marines.

[10] Arrêté relatif à l'étendue des circonscriptions des commissions de cultures marines, modes de désignation des délégations professionnelles et conditions de fonctionnement des commissions. Le dernier arrêté en date du 6 juillet 2010, a été modifié le 15 avril 2011.

[11] En vue de sa mise en conformité avec le code de l'Environnement qui a retranscrit la directive européenne Habitat Faune Flore en droit national aux articles L 414-1 et suivants. L'article R 414-19 dresse notamment la liste des documents de planification, programmes, projets…devant faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

La DDTM joue un rôle prépondérant dans le fonctionnement des CCM, depuis l'enregistrement et l'instruction des demandes de concessions jusqu'à la délivrance des actes qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux. En amont, elle est chargée de vérifier la recevabilité des demandes de transfert de concessions au regard du décret n°83-228 modifié et de mettre en œuvre les différentes mesures nécessaires au bon déroulement des CCM : constitution d'un répertoire des indemnités, publicité pour les concessions vacantes, convocation et information des différents membres de la commission… A l'issue des commissions, elle délivre les titres d'AECM sur le domaine public maritime, dont la durée ne doit pas excéder 35 ans, mais qui peuvent être renouvelées selon les conditions prévues par le décret. Ces autorisations d'exploitation, qui sont soumises à redevance domaniale, sont complétées d'un cahier des charges type[12] précisant les différentes obligations des concessionnaires en termes d'utilisation et d'entretien des concessions. La DDTM enregistre enfin l'ensemble des mouvements de concessions au sein du cadastre conchylicole et en assure le suivi pour l'administration centrale.

1.2.1.1. Différents types de demandes examinées en CCM

La réglementation en vigueur depuis la révision du décret n°83-228 en 1987 (et avant sa dernière modification fin 2009), a instauré le principe du droit de présentation du successeur par le cédant pour toutes les transmissions de concessions, même non familiales. Ce principe a confirmé le caractère transférable des droits d'exploitation que sont les concessions, et conforté le rôle primordial des « substitutions[13] » entre cédants et repreneurs dans l'accès au foncier conchylicole. Du point de vue de leur gestion administrative, les demandes de substitutions sont classées en différentes catégories. Les substitutions « totales », qui interviennent au moment de la cessation d'activité du cédant, sont distinguées des substitutions « simples » qui peuvent être effectuées en cas de cessation progressive d'activité, ou en fonction des besoins d'ajustement de la structure foncière au cours de la vie de l'entreprise. Les demandes classées en « première installation » correspondent également à des substitutions, mais qui sont alors identifiées du point de vue du repreneur. Enfin, les adjonctions et réductions de co-détention, réservées aux liens de parenté directs, représentent des cas particuliers de substitutions, différées dans le temps.

A contrario, les possibilités d'octroi de concessions par l'administration apparaissent limitées si l'on ne considère que les demandes examinées en CCM. La redistribution des concessions devenues vacantes pour différents motifs (retrait, renonciation, décès…) suit un processus administratif en plusieurs temps. Dans une première étape, correspondant à des cas de « mutation après vacance », les concessions sont mises à l'affichage par la DDTM pendant un mois. Si à l'issue de cette période de publicité plusieurs demandes concurrentes lui sont

[12] Arrêté portant approbation du cahier des charges type des autorisations d'exploitation de cultures marines sur le domaine public maritime (le dernier en date du 6 juillet 2010)

[13] Le terme de substitution exprime le fait que le concessionnaire demande à être substitué dans ses droits par une tierce personne, physique ou morale.

adressées, celles-ci seront départagées en commission sur la base des critères de priorisation des demandes inscrits dans la réglementation. S'il n'y a pas de demande, les parcs sont supprimés d'un point de vue administratif, mais restent dans le cadastre, et pourront à nouveau faire l'objet d'une demande de création dans une étape ultérieure. Ces attributions sont soumises au préalable à enquête publique et administrative, au cours de laquelle des oppositions peuvent se manifester s'il y a lieu. Le rôle des CCM dans la réallocation des concessions appartenant à la « réserve foncière » ainsi constituée n'est toutefois n'est toutefois pas prédominant. Pour la plupart, les demandes de création à partir de concessions « supprimées » sont accordées sans faire l'objet d'un examen en CCM (cf. chapitre 2, section 2.4.2).

1.2.1.2. Encadrement du montant des indemnités

Les dispositions susceptibles d'encadrer le montant des indemnités sont relativement limitées dans le décret de 1983 modifié en 1987. L'article 12-6 mentionne la commission technique d'évaluation (CTE), qui est chargée de constater chaque année la valeur moyenne des indemnités à partir des transactions effectuées les deux années précédentes par secteur géographique et pour chacune des activités existantes dans le secteur. L'article 12-7 précise ensuite que ces valeurs servent de référence à la commission des cultures marines pour examiner « le montant de l'indemnité due par le nouveau concessionnaire à l'ancien ». Si la CCM constate des écarts non justifiés entre l'indemnité proposée et la valeur moyenne de référence, il est indiqué que « le préfet (…) peut décider que la substitution sera autorisée après recours à la concurrence » (art 12-7).

Le référentiel EVABANC a été mis en place à Marennes-Oléron pour répondre aux obligations de suivi de la valeur des indemnités de cession. Etabli par la CTE, il contient les valeurs moyennes des indemnités versées au cours des 3 années précédentes, déclinées selon la localisation géographique (banc d'appartenance), selon la nature d'exploitation (ex. élevage en surélevé) et par classe de coefficient bathymétrique. Le référentiel EVABANC vise donc un niveau de détail relativement important, ce qui peut en contrepartie en limiter le caractère opérationnel, un prix de référence ne pouvant être renseigné pour chacun des items. Il comporte par ailleurs un biais du fait de la prise en compte des cessions gratuites dans le calcul de la valeur moyenne des indemnités versées.

Peu de demandes sont dans les faits ajournées ou rejetées en CCM à cause du montant de l'indemnité de transfert[14]. Les motifs de report ou de rejet d'une demande de substitution se rapportent davantage au non-respect des conditions de professionnalité (durée d'exercice de l'activité, niveau de formation, situation vis-à-vis de l'ENIM…), qui font peu l'objet de discussion avec les membres de la commission. Dans le cas de demandes de mutation en compétition, le rôle des représentants professionnels pour orienter le choix du

[14] Les seuls cas de refus envisagés concerneraient des prix trop élevés eu égard au mauvais entretien du parc, ou des prix considérés trop bas par l'administration fiscale.

repreneur de la concession peut être plus significatif, même si ce choix est prédéterminé par les critères de priorisation des demandes énoncés dans le schéma des structures.

1.2.1.3. Nouvelles dispositions introduites par la modification du décret AECM en 2009

La dernière révision du décret en octobre 2009, pour application au 1° janvier 2010, se situe au-delà de la période concernée par la présente étude, et n'interfère donc pas a priori avec l'analyse des conditions d'accès au foncier effectuée dans les chapitres suivants. Elle est toutefois évoquée ici au travers des principaux changements susceptibles d'influer à terme sur le fonctionnement des CCM et sur le régime d'allocation du foncier conchylicole.

La généralisation des règles d'affichage constitue une des principales modifications apportées par la révision de la réglementation. L'article 24 du décret n°83-228 modifié en 2009 signale que les demandes de substitutions doivent faire l'objet d'un affichage d'une durée de 30 jours, période pendant laquelle sont recevables des demandes concurrentes. L'article 25 stipule pour sa part que « dans le cas où plusieurs demandes de reprise sont présentées, la commission des cultures marines examine celles-ci au regard des critères de priorité fixés dans le schéma des structures ». Les *critères de priorité* ont fait par ailleurs l'objet d'une réactualisation dans le décret révisé, afin de tenir compte des enjeux économiques auxquels sont confrontées les entreprises, mais leur hiérarchisation est renvoyée à la responsabilité des schémas des structures (article 5). Au-delà de l'objectif de « favoriser l'agrandissement des exploitations n'atteignant pas la dimension minimale de référence », figurant déjà dans le précédent décret, les nouveaux *critères de priorité* visent à « favoriser l'installation de jeunes exploitants », à «assurer le maintien d'entreprises économiquement viables en évitant leur démembrement » ou encore « à permettre la création ou la reprise d'exploitation ayant une unité fonctionnelle ». Un autre critère, à portée plus sectorielle, a pour objectif de « favoriser le réaménagement des zones de cultures marines et l'installation des jeunes exploitants, notamment par la mise en réserve de surfaces concédées aux CRC ».

Le nouveau décret revient donc en théorie sur le « droit de présentation du successeur », qui avait été instauré par la modification du décret en 1987, en étendant les règles d'affichage et de publicité à l'ensemble des substitutions. En corolaire, il confirme le rôle de la CCM en matière de suivi des indemnités de cession, sans toutefois renforcer son pouvoir d'encadrement des prix du foncier[15]. Dans la pratique, le retour à l'affichage pourrait n'avoir qu'une portée limitée si l'on considère que la fixation du montant de l'indemnité reste l'apanage du cédant, que l'éventualité de mises en concurrence est faible, et si l'on tient

[15] Les principaux changements apportés à l'article 4 du décret modifié en 2009 consistent à améliorer le répertoire des indemnités de transfert établi chaque année. L'article précise que, à défaut de références suffisantes pour une espèce ou pour un secteur donné, une valeur moyenne est proposée par la commission des cultures marines après consultation du comité régional de la conchyliculture concerné.

compte du fait que le classement des critères de priorité est peu susceptible de remettre en cause le système préexistant. Les situations effectives de substitutions en compétition ont été de fait très rares et difficiles à arbitrer par la CCM dans les premières années d'application du nouveau décret. Il semble néanmoins prématuré d'établir un bilan à ce stade et d'évaluer l'impact de ce qui est présenté comme la « principale innovation » du décret révisé, et de sa capacité à « définir les priorités de la politique d'aménagement des structures », selon les termes de la circulaire DPMA du 8 décembre 2010.

La révision du décret a enfin une incidence sur la composition des membres de la CCM. Deux nouveaux membres s'ajoutent à la liste des représentants de l'Etat: le directeur de la DREAL et le directeur départemental des services vétérinaires. Le décret modifié élargit également la commission des cultures marines en ce qui concerne les participants avec voix consultative. On compte parmi les nouveaux venus le président du CRPMEM ou son représentant, un représentant des associations environnementales, un représentant des activités nautiques et un représentant des aires marines protégées situées dans la circonscription. Ces changements dans la composition des CCM ont été introduits pour tenir compte des objectifs de préservation des espaces naturels figurant dans le code de l'environnement.

1.2.2. Entretien du DPM conchylicole

Cette mission implique, à titre préventif, des opérations de contrôle par la DDTM de l'état des concessions conchylicoles et du respect des règles d'exploitation et d'entretien qui sont inscrites dans le cahier des charges annexé à l'acte de concession. Elle peut nécessiter également des opérations collectives de nettoyage ou de restructuration, pour réparer les dégradations du DPM qui n'ont pu être évitées par les seules mesures réglementaires (ou du fait de l'insuffisance d'application de ces mesures et des moyens de contrôle).

1.2.2.1. Obligations d'entretien des concessions

Les obligations individuelles en matière d'entretien des concessions ne figurent pas en tant que telles dans le décret mais cette question est abordée indirectement, via les infractions à la réglementation ou les *motifs d'absence ou d'insuffisance d'exploitation* passibles de suspension ou de retrait de la concession. Ces motifs sont précisés dans le schéma des structures afin de tenir compte des spécificités des caractéristiques environnementales et des mesures de gestion locales. Dans le cas du bassin de Marennes-Oléron, où les risques d'envasement liés aux installations ostréicoles sont importants, et où les risques d'enfrichement des parcs inexploités sont aggravés par le captage naturel, les infractions à la réglementation vis-à-vis de l'entretien du DPM sont les suivantes :

- le non-respect des dates d'enlèvement des installations
- l'abandon des concessions avec leurs installations
- l'état d'envasement, d'ensablement et « d'enmoulement » nuisant à l'exploitation des parcs voisins

L'enlèvement des installations constitue de fait la principale mesure de gestion pour prévenir l'envasement et autres facteurs de dégradation du DPM dans le bassin de Marennes-Oléron. Cette réglementation a été mise en place dès 1980, pour limiter les impacts de la culture en surélevé qui se généralisait et commençait à supplanter l'élevage à plat (cf. section 1.2.3.2). Dans l'arrêté n°06-3608 du 31 octobre 2006, portant réglementation des exploitations ostréicoles du bassin de Marennes-Oléron, sont précisées les modalités selon lesquelles sont définies les dates d'enlèvement et de repose des installations ostréicoles pour l'élevage en surélevé[16]. Cet arrêté détaille également les moyens et périodes autorisés pour le nettoyage et l'entretien des concessions, ainsi que les obligations qui incombent aux concessionnaires en matière d'entretien des parcs et d'élimination des prédateurs et compétiteurs de l'huître.

Les bancs soumis à obligation d'enlèvement des installations concernent la majorité des bancs ostréicoles destinés au stade élevage en surélevé dans le centre du bassin, en revanche il y a moins d'enlèvement dans le Nord-Ouest et dans le Sud (Carte 1, section 2.2.3). En cas de non-respect des mesures d'enlèvement, les comités de bancs concernés peuvent être amenés à se réunir en présence de représentants de la DDTM pour envisager des opérations de nettoyage supplémentaires (passage du cercle), si nécessaire. Ces comités de bancs peuvent également proposer, en accord avec l'administration, des mesures de gestion alternatives pour éviter l'enlèvement des installations, et ses contraintes en termes de déplacement de cheptel (ex. comité de banc Menson-Chevalier).

1.2.2.2. Opérations collectives de nettoyage et de restructuration

Le bassin de Marennes-Oléron fait aussi l'objet d'actions collectives de nettoyage et de restructuration pour réduire les impacts de l'exploitation liés à l'environnement physique et biologique du bassin (substrat vaseux et turbidité élevée, captage naturel, prolifération d'espèces introduites). Les phénomènes d'envasement, accélérés par l'expansion de la culture en surélevé, ont conduit à un taux d'inexploitation significatif du DPM conchylicole, qui atteignait en 2001 plus de 20% des surfaces concédées à l'échelle de la Charente maritime[17] [5]. L'inexploitation accroît à son tour le risque de développement de friches ostréicoles et de hausse de la compétition trophique, source de baisse de productivité [6].

Les opérations collectives d'entretien du bassin de Marennes-Oléron ont d'abord été entreprises pour réduire les effets de l'envasement, lutter contre la prolifération des crépidules et éradiquer les prédateurs (ex. bigorneaux perceurs). Ce n'est qu'au début des années 1990 que des programmes pluriannuels de restructuration du DPM ont été mis en place, pour non seulement éradiquer les prédateurs et compétiteurs de l'huître, mais aussi pour éliminer les friches et réorganiser les parcs ostréicoles [7]. Au-delà de l'objectif de

[16] Les dates d'enlèvement et de repose des installations ostréicoles pour l'élevage en surélevé font à leur tour l'objet d'arrêtés préfectoraux, renouvelés chaque année.

[17] Selon les données issues du premier recensement de la conchyliculture portant sur l'année 2001.

restauration de bonnes conditions d'élevage, ces programmes visent également à améliorer les conditions d'accès à un parcellaire morcelé et diffus, en créant des allées plus larges et mieux orientées pour assurer de bonnes conditions d'hydrodynamisme dans le bassin.

Le rythme et l'ampleur des opérations de restructuration se sont accrus à partir des années 2000, avec la mise à disposition par le Conseil Général du navire la Trézence, une drague polyvalente utilisée pour le nettoyage des compétiteurs, le désenvasement, l'extraction de sable, le broyage de roches, l'enlèvement de ferrailles, pieux, roches…. Alors que sur la période 1988-2000 les surfaces nettoyées s'élevaient à environ 25 hectares par an, après 2000 on compte de l'ordre de 80 hectares restructurés par an [7]. Les travaux de restructuration et de nettoyage sont planifiés par le CRC, sur demande de la commission DPM et en accord avec la DDTM, qui intervient en aval pour le bornage et le balisage des parcs restructurés. Le budget consacré aux opérations de restructuration et d'entretien des parcs atteint environ 650 keuros/an, qui sont financés à hauteur de 40% par le CG 17, 35% par l'Union Européenne, 15% par l'Etat et 10% par le CRC Poitou-Charente [8].

1.2.3. Elaboration des schémas des structures

Le schéma des structures (SDS) est un outil de planification et de régulation dont se dote la profession en concertation avec l'administration de tutelle afin d'assurer la gestion du secteur conchylicole dans ses différentes dimensions : économiques, sociales et environnementales. Cet outil a été introduit dans la réglementation nationale lors de la révision du décret 83-228 en 1987, avec l'article 4.1 qui complète les missions d'avis dévolues aux CCM. Cet article stipule que « la commission des cultures marines donne également son avis sur les propositions émises par les organisations professionnelles compétentes afin d'établir, par secteur géographique approprié et par type d'activité (…) un *schéma des structures* des exploitations de cultures marines ». Ces schémas doivent en particulier définir, à partir de critères biologiques, économiques et démographiques, des surfaces minimales et maximales de référence pour les exploitations et « en tant que de besoin, des dispositions propres à favoriser une meilleure répartition des eaux salées nécessaires aux productions biologiques » (dernier alinéa). La dernière modification du décret en 2009 va revoir le champ d'application géographique du SDS, qui devient départemental, et compléter ses prérogatives dans le domaine de la régulation de l'exploitation. Dans l'article 6, qui reprend pour l'essentiel l'article 4.1 du décret précédent, il est ajouté que le SDS définit « des règles propres à assurer la meilleure croissance des cultures marines, incluant notamment des densités des cultures » (alinéa 7). Il est prévu de surcroît que le SDS définisse « dans les aires marines protégées, des dispositions propres à assurer le respect des prescriptions applicables dans ces aires » (alinéa 8).

Le nouveau SDS de Charente-Maritime sera constitué d'une première partie consacrée à définir la politique structurelle du secteur conchylicole, d'une seconde partie relative aux règles de fonctionnement de la conchyliculture (densités…) et d'une troisième partie

incluant un « rapport environnemental », composé d'une évaluation d'incidence environnementale et d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000. On s'est attaché dans les sections suivantes à retracer les différents règlements d'exploitation de l'ostréiculture à Marennes-Oléron qui ont servi de base à l'élaboration du premier schéma des structures en 1987 et sont encore utilisés dans le cadre de sa révision (en cours).

1.2.3.1. Volet structurel

Le volet « structures » a pour objectif principal d'orienter la politique sectorielle en définissant notamment des critères de priorité pour classer les demandes de substitution en cas de compétition (cf. section 1.2.1.3) et en déterminant les surfaces minimales et maximales de référence des entreprises. La dimension de première installation (DIPI) et la dimension minimale de référence (DIMIR) doivent être fixées de manière à assurer la viabilité d'une « exploitation familiale moyenne »[18]. La dimension maximale de référence, bien qu'elle ne soit pas strictement opposable[19], est fixée en adéquation avec le modèle socio-économique prévalant dans le secteur conchylicole.

Les surfaces minimales inscrites dans le schéma des structures de Marennes-Oléron de 1987 valident des dispositions mises en place dès 1965 par les Affaires Maritimes de Marennes-Oléron suite à l'élaboration d'un plan de modernisation et de réorganisation de l'ostréiculture (Plan Macé) auquel la Section Régionale avait collaboré étroitement [9]. L'objectif de ce plan était de professionnaliser le secteur en cherchant à « exclure de la profession les concessionnaires pour qui l'ostréiculture n'était qu'un appoint de ressources ». Marennes-Oléron avait été alors le premier bassin conchylicole à adopter un système d'attribution des concessions basé sur des critères économiques (ibid.), fixant à 70 ares la surface minimale de rentabilité des exploitations ostréicoles. A la demande de la profession, cette surface avait ensuite été ramenée à 35 ares pour les premières installations - et ce pour une durée de 5 ans avant d'atteindre 70 ares - ainsi que pour les ostréiculteurs de plus de 55 ans[20].

Dans le cadre de la révision du schéma des structures, la réactualisation des surfaces de référence DIPI et DIMIR est à l'étude pour être plus en phase avec l'évolution des seuils de viabilité économique dans le bassin, sans élever de barrières économiques à l'entrée du secteur trop élevées. L'exercice de réactualisation implique également de tenir compte des différentiels de productivité (selon les secteurs géographiques et les modes d'exploitation) dans la détermination des surfaces minimum de référence. Un tel objectif requiert

[18] Dans la dernière révision du décret en 2009, la notion « d'exploitation familiale moyenne» est remplacée par celle «d'entreprise moyenne de type familiale».

[19] Selon l'article 12-4 du décret de 1983 modifié en 1987, « une demande de substitution présentée au bénéfice d'un détenteur de concession d'une superficie supérieure à la dimension maximale de référence *peut* être refusée par le préfet (…) si elle présente des conditions négatives sur la mise en œuvre du schéma des structures ».

[20] Ces dérogations ont fait l'objet de 2 arrêtés pris par la Direction des Affaires Maritimes de Bordeaux en 1978.

l'adoption d'un système de pondération approprié pour la mise en place d'équivalence de productivité, ou de classe d'équivalence, par unité de surface.

1.2.3.2. Volet régulation de l'exploitation

Le volet « régulation» prend également appui sur un règlement d'exploitation qui avait été mis en place à la demande de l'organisation professionnelle pour accompagner le développement de l'ostréiculture en surélevé. Le projet de réglementation de la pose des installations a été lancé dès le début des années 1970, puis approfondi en 1977 et 1978 au cours de nombreuses réunions entre des membres de la commission DPM de la Section Régionale, de comités de bancs et des Affaires Maritimes, avant d'être soumis à l'avis de l'ISTPM [10]. Il a abouti en 1979 à l'élaboration d'un texte « portant réglementation de l'exploitation des établissements de pêche maritime ostréicole dans le quartier de Marennes-Oléron »[21], appelé plus communément le « livre vert ». L'objectif de ce règlement, tel qu'il est rapporté dans la monographie des Affaires Maritimes de 1978, était « d'éviter une surproduction quantitative aux dépens de la qualité, et (de) garantir le maintien du DPM en freinant l'envasement ».

Le « livre vert » comprend des dispositions communes aux différents modes d'exploitation (obligations d'entretien et de nettoyage des parcs notamment) et des dispositions particulières s'appliquant respectivement à l'exploitation à plat et à l'exploitation sur installations surélevées. Il est complété d'annexes qui précisent ces dispositions particulières par groupes de bancs. L'ensemble de ces dispositions a contribué à codifier l'exercice de l'activité ostréicole et à établir des premières règles de gestion de la productivité en :
i) définissant les zones de cultures autorisées par mode d'élevage et stade d'élevage,
ii) réglementant la pose des installations conchylicoles,
iii) introduisant des mesures de limitation de la biomasse en élevage basées sur un taux d'occupation des concessions pour l'élevage en surélevé (la « règle du tiers »).
L'application de ces mesures bénéficiait à la fin des années 70 et jusque dans les années 80 d'un autocontrôle de la profession, via les comités de bancs qui étaient très actifs à cette période (com. pers.).

Les mesures de régulation de la biomasse ont ensuite été actualisées dans le cadre des règlements d'exploitation de 1989 et de 2006. Après avoir fait l'objet de débat au sein de la profession, le principe de la limitation des densités a fini par s'imposer et s'est par la suite substitué au taux d'occupation pour les parcs d'élevage et de demi-élevage. Les densités maximales autorisées ont été fixées dans le premier arrêté « portant règlementation des exploitations ostréicoles de Marennes-Oléron » de 1989 (A.P. N°89-79) à 67 poches à l'are

[21] Règlement entériné par l'arrêté ministériel du 7 mars 1979 et l'arrêté n°73 de la direction des Affaires Maritimes de Bordeaux du 12 avril 1979

pour la culture en surélevé[22]. Puis elles ont diminué pour atteindre 60 poches à l'are avec un second arrêté préfectoral n°06-3608 de 2006 qui précise les conditions d'exploitation à respecter pour chaque type et phase d'élevage (dimension des installations, densités…). La charge maximale y est fixée à 1000 kg à l'are pour les parcs à plat d'élevage ou de demi-élevage. La charge maximale, de 60 poches à l'are pour les parcs d'élevage ou de demi-élevage en surélevé, peut atteindre jusqu'à 120 poches à l'are pour les parcs de dépôt. A côté de ce « règlement général », des règles spécifiques peuvent s'appliquer pour certains bancs et types d'exploitation qui doivent respecter des limites de densité plus faibles. Ces mesures spécifiques ont été adoptées puis inscrites dans les cahiers des charges des AECM délivrés à l'occasion d'une restructuration, d'un changement de nature d'exploitation, ou toute autre modification d'usage des concessions faisant l'objet d'un examen en CCM[23].

Les enjeux liés à l'actualisation des mesures de gestion sont importants au plan économique et social, qu'il s'agisse de l'amélioration de la productivité ou de la répartition de la rente conchylicole. La révision du SDS fournit à cet égard l'opportunité de mener une réflexion approfondie à partir d'un état des lieux des règles et usages en vigueur et d'un bilan de l'évolution des pratiques culturales dans le bassin. Cet enjeu est souligné par la circulaire DPMA du 8 décembre 2010 qui précise que: « l'élaboration des SDS ne pourra pas, par ailleurs, être détachée du contexte des mortalités des jeunes huîtres creuses et notamment de la réflexion à mener sur les pratiques culturales à promouvoir pour tenter de limiter le phénomène, au vu des connaissances disponibles » [11]. Dans le même temps, cette révision pose un certain nombre de défis à l'organisation professionnelle, depuis la mise en place d'un processus de consultation d'acteurs représentatifs de la diversité des entreprises (taille, itinéraire technico-économique…), jusqu'à l'obtention d'un accord sur des règles de gestion collectives et les modalités de leur application.

1.2.3.3. Nouvelles mesures environnementales prévues dans le SDS

Les nouvelles dispositions introduites dans le décret du 29 octobre 2009 pour le mettre en conformité avec la réglementation environnementale relatives aux Aires Marines Protégées (AMP) sont également explicitées par la circulaire DPMA du 8 décembre 2010. Cette circulaire indique que les SDS, en tant qu'outils de planification de la production conchylicole, rentrent dans le champ d'application du décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000[24] et établit comment le même décret crée un lien entre évaluation des incidences et évaluation environnementale[25]. Il s'en

[22] Cette densité correspondant dans un premier temps à la conversion du taux d'occupation d'un tiers des surfaces en nombre de poches.

[23] Par exemple, réduction de la densité maximale à 50 poches à l'are au moment de la restructuration des bancs de la Casse, baisse des limites de densité sur le banc de Menson pour compenser l'absence d'enlèvement des installations.

[24] Cf. note 1 de la circulaire relative à la modification de l'article R. 414-19 du code de l'environnement.

[25] Du fait de la modification de l'article R. 122-17 du code de l'environnement

suit que « les schémas des structures étant soumis à évaluation des incidences au titre de Natura 2000, (ils) sont également soumis à évaluation environnementale » [11].

Ces nouvelles dispositions ont pour conséquence de complexifier le processus de révision du schéma des structures. Un processus itératif doit effectivement s'établir entre l'actualisation des mesures de gestion de l'exploitation prévue dans le second volet du SDS et leur impact environnemental qui doit faire l'objet des évaluations d'incidence environnementales (troisième volet). Les modalités d'élaboration de ces évaluations qui doivent être réalisées conjointement sont précisées dans la circulaire DPMA du 4 janvier 2012 [12]. Le périmètre du nouveau schéma des structures est en outre élargi, puisqu'il inclut dorénavant les claires.

L'intégration croissante de la politique environnementale dans la gestion du secteur conchylicole représente, pour les acteurs professionnels rencontrés, l'une des principales modifications (et contraintes) apportées par le dernier décret AECM en 2009. Ce sentiment général est à resituer dans le contexte du bassin de Marennes-Oléron, un bassin sous « haute surveillance environnementale» au regard des différents instruments de protection qui s'y appliquent : réserve naturelle de Moeze, sites Natura 2000, processus de création de PNM (parc national marin) en cours…

1.2.4. Synthèse des outils de régulation de l'accès au DPM

Le décret de 1983, dernièrement modifié en 2009, établit le cadre général de l'accès au DPM et du régime d'attribution des concessions conchylicole. L'application du décret relève de l'administration territoriale, depuis l'organisation des CCM jusqu'au contrôle des obligations d'entretien individuelles et des règles d'utilisation des concessions, en passant par l'application des sanctions prévues en cas d'infractions à la réglementation.

Le domaine privilégié dans lequel s'exerce la cogestion entre l'administration et l'organisation professionnelle est celui de la régulation de l'exploitation, qui s'étend aux opérations collectives d'entretien et de restructuration. Le CRC, dont l'instance décisionnaire est le bureau, est impliqué dans la gestion du foncier conchylicole principalement au travers des travaux de la commission DPM. Ces travaux ont accompagné l'élaboration de la réglementation des exploitations ostréicoles à Marennes-Oléron. Les comités de bancs ont eu également un rôle reconnu lors de la mise en place du « livre vert » en 1979 et dans l'autocontrôle de la réglementation qui a suivi. Ces structures relais entre la profession et l'administration seraient aujourd'hui moins actives aux dires de la plupart des représentants professionnels, bien que certains comités de bancs puissent encore constituer une force de proposition pour la mise en œuvre de mesures de gestion « alternatives ».

Le tableau 1 montre comment la mise en place de la réglementation locale a pu dans une certaine mesure préfigurer la réglementation nationale en matière de création des schémas des structures. Les mesures de *politique des structures* du plan Macé en 1965 ont été reprises en grande partie dans les premiers SDS de 1987. Le « livre vert », qui a été à l'origine

de la réglementation de la culture sur installations en surélevé, a fait l'objet d'actualisation lors des arrêtés portant réglementation des exploitations ostréicoles de Marennes-Oléron de 1989, puis de 2006.

Tab 1**.** Récapitulatif de la réglementation nationale et des mesures de gestion de l'ostréiculture dans le bassin de Marennes-Oléron (à partir de 1965)

Réglementation nationale AECM	**Outils de planification sectorielle et règles d'exploitation locales**			
	1965	Plan Macé	Plan de modernisation et de réorganisation de l'ostréiculture à Marennes-Oléron (*approuvé par D.M. du 21 avril 1965, puis modifié par 2 arrêtés en 1978*)	**Politique des structures** (surfaces minimum d'installation...)
	1979	"Livre vert"	Réglementation des établissements de pêche maritime ostréicoles dans le quartier de Marennes-Oléron *Arrêté ministériel du 7 mars 1979 et arrêté D.A.M. du littoral Sud-ouest du 12 avril 1979 + Arrêtés préfectoraux (AP) annuels sur les dates d'enlèvement et de repose des installations ostréicoles*	**Mesures générales** relatives aux caractéristiques des installations, taux d'occupation des surfaces, obligations d'entretien... **Annexes** précisant les exploitations et installations autorisées et les dispositions particulières par banc ou groupe de bancs (mise à jour des annexes au 1° août 1982)
Décret 1983 Révisé en 1987		Création des CCM, instauration du droit de présentation du repreneur et "officialisation" des transactions marchandes, création des schémas des structures		
	1987	Schémas des Structures	*AP portant schéma des structures des exploitations de cultures marines de Marennes-Oléron du 21/12/1987*	Surfaces de référence (reprise du plan Macé pour l'ostréiculture) + critères d'insuffisance d'exploitation
	1989	"Règlement général"	*AP n°89-79 portant réglementation des exploitations ostréicoles de Marennes-Oléron*	**Mesures générales** relatives aux caractéristiques des installations, taux d'occupation des surfaces, obligations d'entretien…Premières limitations des densités d'élevage (67 poches à l'are en surélevé)
	2006	"Règlement général"	*AP n° 06-3608 portant réglementation des exploitations ostréicoles de Marennes-Oléron (remplace et abroge l'AP n°89-79)*	**Mesures générales** relatives aux caractéristiques des installations, obligations d'entretien, taux d'occupation des surfaces (captage)…Densités d'élevage en surélevé revues à la baisse (60 poches/are)
	non daté	Mesures spécifiques	reportées dans les cahiers des charges des AECM	ex. limitations de densité plus faibles sur certains bancs
Décret 1983 révisé 2009		Principales modifications par rapport à 1987: généralisation de l'affichage, élargissement de la composition des CCM, extension du périmètre des SDS		
	2013-2015	Révision SDS	Révision volet "structures" + Mise à plat règlement général d'exploitation et mesures spécifiques + volet environnemental (EI Natura 2000, EIE)	

Avec la nouvelle modification du décret en 2009 les compétences des SDS en matière de gestion de l'exploitation sont élargies et parallèlement ces derniers doivent se conformer aux exigences de la réglementation environnementale (évaluation des incidences au titre de Natura 2000, évaluation d'incidence environnementale).

2. Structure et dynamique des échanges de concessions ostréicoles

Dans ce chapitre, un bilan global des mouvements de concessions ostréicoles est tiré de l'analyse de la base de données constituée à l'échelle du bassin de Marennes-Oléron sur la période 1999-2009. Ce bilan quantitatif s'accompagne d'une analyse des modes d'accès au DPM. L'acquisition de titres d'autorisation d'exploitation des cultures marines (attachés aux concessions) et le versement ou non d'une indemnité diffère en effet selon la nature des liens existants entre cédants et acquéreurs. D'autres critères relatifs aux caractéristiques des cédants et des demandeurs sont également explorés, et une première approche des coûts d'accès esquissée avant de proposer une synthèse des différentes modalités d'accès au foncier ostréicole à partir des données 1999-2009.

2.1. Description de la base de données et bilan des mouvements 1999-2009

Une base de données sur les échanges de concessions a été réalisée grâce au concours de la DDTM de la Tremblade qui a mis à disposition l'ensemble des procès-verbaux des Commissions des Cultures Marines de Marennes-Oléron ayant eu lieu de 1999 à 2009 (à raison d'environ 3 CCM par an). La constitution de la base a nécessité une première étape de saisie des informations contenues dans les PV des Commissions des cultures marines, suivie d'un travail conséquent de structuration et d'harmonisation des données collectées sur une période de 11 ans.

2.1.1. Périmètre de la base de données

L'étude étant circonscrite aux concessions ostréicoles sur estran, ont été exclus de la base les surfaces de dépôts claires, les surfaces d'élevage à plat en eau profonde et les longueurs de filières ainsi que des transactions dont la valeur se rapporte à l'établissement ou/et aux prises d'eau.

A l'issue de ces différentes opérations, la base totale obtenue comprend près de 7500 enregistrements, correspondant au nombre de concessions ostréicoles ayant fait l'objet d'une demande de substitution (simple, totale), mutation, transfert après décès, création, échange… entre 1999 et 2009. Seules les demandes ayant reçues un avis favorable ont été retenues dans la base finale. Les renouvellements simples (pour prolonger le droit de la concession échu au terme de 35 ans) n'ont pas été pris en compte car ils ne donnent lieu ni à un changement de propriétaire ni au versement d'une indemnité.

Chaque enregistrement est caractérisé par différentes variables, dont les principales sont recensées dans le tableau 2.

Tab 2. Liste des variables contenues dans la base de données

- L'année de la demande de transmission et la date de la CCM
- Le numéro de dossier ou de demande de substitution(s) entre un cédant et un repreneur. Un même cédant peut avoir plusieurs demandes à examiner au cours d'une CCM dès lors qu'elles concernent des repreneurs différents. Par ailleurs, chaque demande peut porter sur une ou plusieurs concessions.
- La catégorie de transmission au sens administratif (substitution totale ou substitution simple, première installation, mutation, création, échange…)
- L'année de naissance du cédant (pour les entreprises individuelles)
- L'année de naissance du repreneur (pour les entreprises individuelles)
- La surface initiale du repreneur
- Le motif de la substitution (du cédant ou/et du repreneur), le cas échéant.
- Le Type de transmission (dans le cadre familial, substitution à un tiers)
- L'indemnité totale pour l'ensemble des concessions d'une demande (**60 % des enregistrements avec indemnité totale, 40% sans indemnité**)
- Les variables d'identification par concession: numéro cadastral, nom du banc, espèce, mode d'élevage (à plat, surélevé), activité (élevage, captage, dépôt). Cette dernière variable n'étant renseignée exhaustivement qu'à partir de 2007 (sauf dépôt), pour les années antérieures l'activité a été déterminée à partir de la carte « nature d'exploitation » du bassin de Marennes-Oléron.
- La surface de la concession (en are)
- L'indemnité détaillée par concession (variable renseignée pour **32 % des enregistrements**)

L'information contenue dans les PV des Commissions de Cultures Marines n'est pas totalement homogène et a pu évoluer au fil des années. Une amélioration du taux de renseignement des indemnités détaillées par concession est observée à partir de 2007 (année correspondant à la mise en place du logiciel AMYOS de gestion des concessions conchylicoles par l'administration au niveau national).

La base totale est finalement constituée de l'ensemble des mouvements de concessions ostréicoles sur estran (hors claires), ayant donné lieu à indemnisation (60%) ou non (40%). Au-delà de cette première dichotomie, le détail de l'ensemble des transactions n'est pas toujours disponible pour les demandes de concessions indemnisées. Pour tenir compte de

ces différentes configurations du point de vue des variables indemnité totale et indemnité détaillée, et pour répondre aux différents objectifs de l'étude, la base de données totale a été scindée en 3 bases:

La base 1B contient les transactions pour lesquelles l'indemnité est détaillée pour chacune des concessions. La base 1B permet de calculer des indicateurs de prix à l'are par banc, par activité (élevage, captage), par mode d'élevage.

La base 2B comporte l'ensemble des demandes de transmission pour lesquelles seule l'indemnité totale est disponible. Elle permet de calculer un autre indicateur de prix moyen d'acquisition du foncier par année (ce prix moyen tient compte de la présence de concession de très faible valeur ou de valeur nulle au sein des transactions non détaillées) et d'élargir l'estimation des coûts moyens d'accès au foncier à partir d'un plus grand nombre de transactions marchandes.

La base 3B est constituée de l'ensemble des transmissions effectuées sans demande d'indemnités (gratuites dans la très grande majorité des cas).

Globalement, les données des bases 1B et 2B délimitent les contours du secteur marchand, celles de la base 3B du secteur non marchand, qui comprend outre les cessions gratuites entre ostréiculteurs, les échanges intra ou inter bassin de concessions équivalentes, et les allocations par l'administration (demandes de création, mutation).

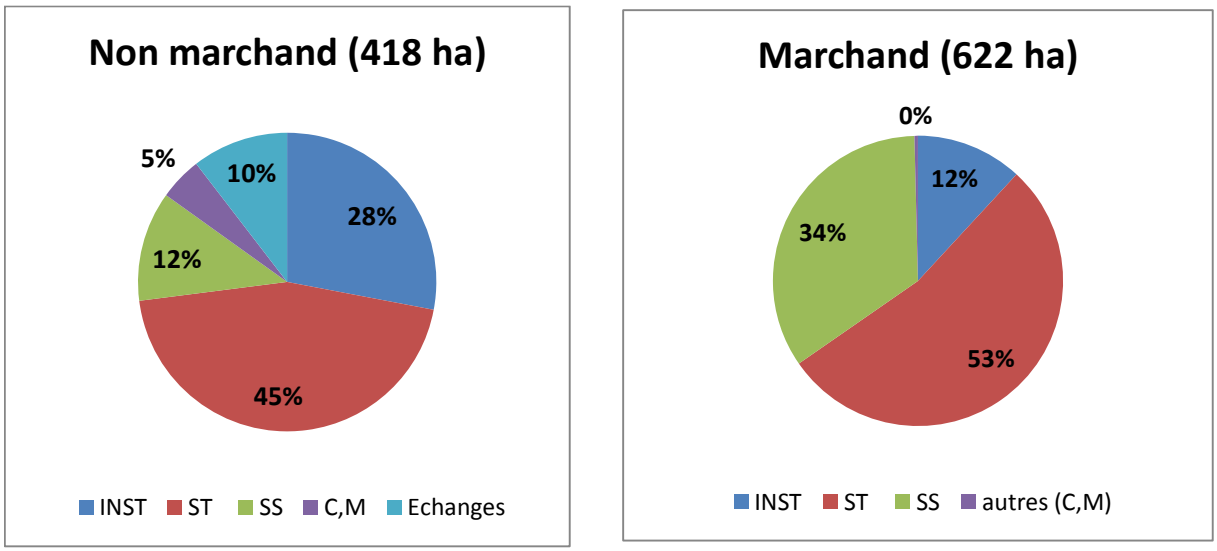
2.1.2. Bilan des mouvements 1999-2009

Au terme d'un premier bilan, il apparaît que 7458 concessions d'élevage, de captage ou de dépôts du bassin de Marennes-Oléron ont fait l'objet de mouvements sur la période 1999-2009, correspondant à une surface totale de 1040 hectares. Ces mouvements incluent des transferts de nature juridique suite à la constitution d'une société à partir d'une ou plusieurs entreprises individuelles et/ou suite à l'apport des concessions à la société (6% des surfaces transmises). Ces types de transferts n'impliquent pas de cessions-acquisitions au sens propre, mais sont généralement accompagnés du versement d'indemnités pour valoriser le foncier qui est alors apporté à la société et inscrit dans son bilan. Les mouvements analysés comportent aussi des adjonctions ou réductions de co-détentions au sein d'entreprise familiales (4% des surfaces), qui correspondent à des transferts différés dans le temps.

Sur l'ensemble de ces mouvements, le poids du secteur marchand peut être évalué à 60% (en nombre de concessions et en surfaces), ce qui montre que la pratique de cession ou acquisition des concessions moyennant une indemnité de substitution est dominante.

L'analyse séparée des secteurs marchand et non marchand montre des différences dans la structure des transferts, au sens des différentes catégories administratives identifiées.

Fig. 2. Structure comparée des transmissions marchandes et non marchandes en % des surfaces (source : CCM 1999-2009)



INST : installation ; ST : substitution totale ; SS : substitution simple ; C : création ; M : mutation

Comparativement, les cessions réalisées au profit d'une première installation sont mieux représentées dans l'ensemble des transmissions non marchandes qu'au sein des transmissions marchandes (28% versus 12%). Le rapport est inversé en cas de substitutions simples qui sont faiblement représentées dans les cessions non marchandes alors qu'elles comptent pour un tiers des surfaces échangées avec indemnité (totale ou détaillée). Enfin les transferts hors marché incluent des cessions-acquisitions croisées entre ostréiculteurs, via l'échange de concessions équivalentes (officialisant parfois des arrangements préexistants), ou proviennent dans une moindre mesure de demandes de création ou de mutation.

2.2. Analyse de la demande de concessions dans le bassin de Marennes-Oléron

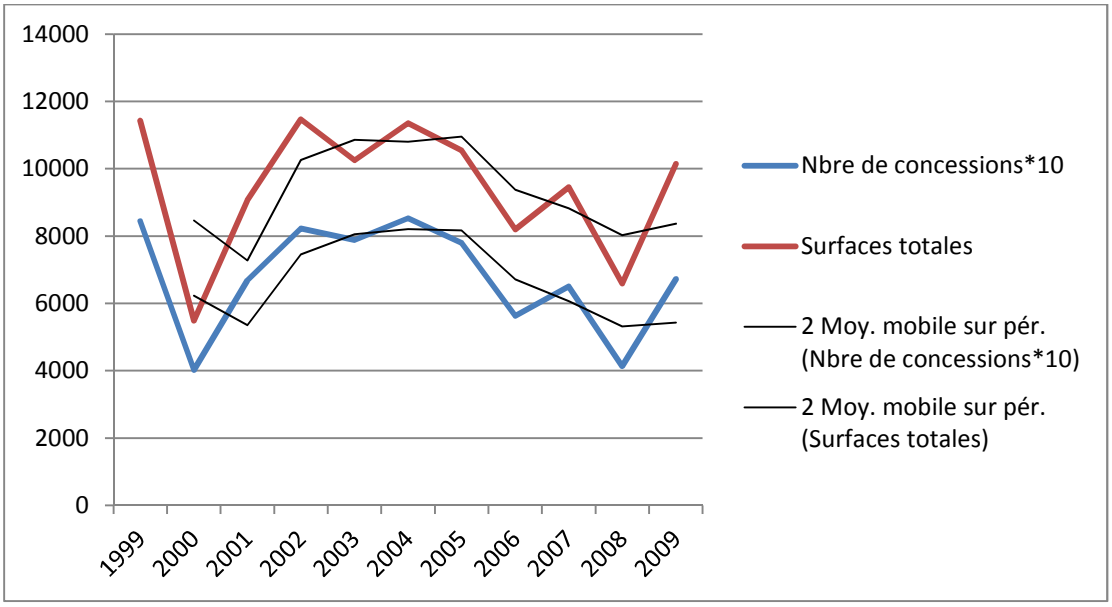
2.2.1. Evolution de la demande de concessions sur la période 1999-2009

L'analyse de l'ensemble des transferts de concessions à partir des données CCM confirme le morcellement du cadastre qui caractérise l'ostréiculture à Marennes-Oléron. Les concessions transmises sont de faibles dimensions : elles atteignent au cours des années 1999-2009 une moyenne de 14 ares, et leur taille évolue lentement sur la période étudiée.

La relative stabilité de la surface moyenne des concessions transmises permet d'appréhender la dynamique des échanges aussi bien au travers de l'indicateur « nombre de concessions » que de l'indicateur « surfaces totales ». L'évolution des échanges est marquée par deux années atypiques, 2000 et 2008, au cours desquelles seules deux commissions de

cultures marines se sont tenues, au lieu de trois les autres années. Après lissage de la courbe pour aplanir les creux de 2000 et 2008, la tendance observée se résume à des mouvements plus importants entre 2002 et 2004-2005 (avec un plafond qui se situe à un niveau presque équivalent à celui de 1999), suivis d'un ralentissement des échanges après 2005. Cette baisse de la demande de concessions pourrait être liée à la démographie du secteur et aux difficultés de renouvellement de la profession. Elle est en revanche antérieure à la crise des mortalités de jeunes huîtres (dont les effets sont encore difficilement perceptibles en 2008 et 2009 sauf pour la demande de parcs de captage) et précède également la modification du décret national sur les AECM en date du 29 octobre 2009.

Fig 3. Evolution du nombre total (X 10) et de la surface des concessions échangées (source : CCM 1999-2009)



En moyenne 680 concessions ostréicoles (sur estran) ont été transmises par an sur la période 1999-2009, représentant une surface de 95 hectares par an, soit 4% des surfaces ostréicoles exploitées en Charente Maritime (ou 3% si l'on tient compte de l'ensemble des surfaces concédées, y compris les concessions inexploitées). Sur une période de 11 ans c'est donc environ un tiers des surfaces ostréicoles sur estran qui ont fait l'objet de transferts.

Ces chiffres n'incluent pas toutefois la grande majorité des demandes de créations (à partir de la « réserve foncière » constituée des suppressions administratives de concessions) qui ne passaient pas en CCM sur la période étudiée. Ces demandes de création ont été en moyenne de 190 par an sur la période 1999-2009 selon le service Cultures Marines de la DDTM Marennes. Considérant que ces créations permettent de remettre en activité des surfaces inutilisées, le taux de redistribution correspond à plus du quart des surfaces inexploitées sur

une période de 11 ans[26]. La prise en compte de ces créations de concessions hors CCM permet également de revoir nettement à la hausse la part des désignations administratives (gratuites) dans le système d'allocation du foncier : celles-ci concerneraient plus de 20% des transmissions (au lieu de 2% pour les seules créations ou mutations examinées en CCM).

2.2.2. Evaluation de la part des transmissions familiales

L'évaluation réalisée à partir des données de la base CCM montre que les transmissions dans le cadre familial ont représenté 41% des concessions et 42% des surfaces transmises de 1999 à 2009. Elles concernent majoritairement des cessions entre parents et enfants (65%), et minoritairement entre époux (10%). Le quart restant met en jeu des liens frères-sœurs, oncle-neveu, et des liens entre cousins…

Le mode d'accès au foncier conchylicole (familial, non familial) recouvre pour une large part la distinction opérée entre secteurs marchand et non marchand. Alors que les transmissions non marchandes s'effectuent majoritairement dans le cadre familial (71% des surfaces), les transmissions marchandes mettent en relation principalement des cédants et des acquéreurs sans liens de parenté (79% des surfaces pour les bases 1B et 2 B confondues).

Tab.3 Répartition des surfaces (ares) transmises dans le cadre familial et non familial (source : CCM 1999-2009)

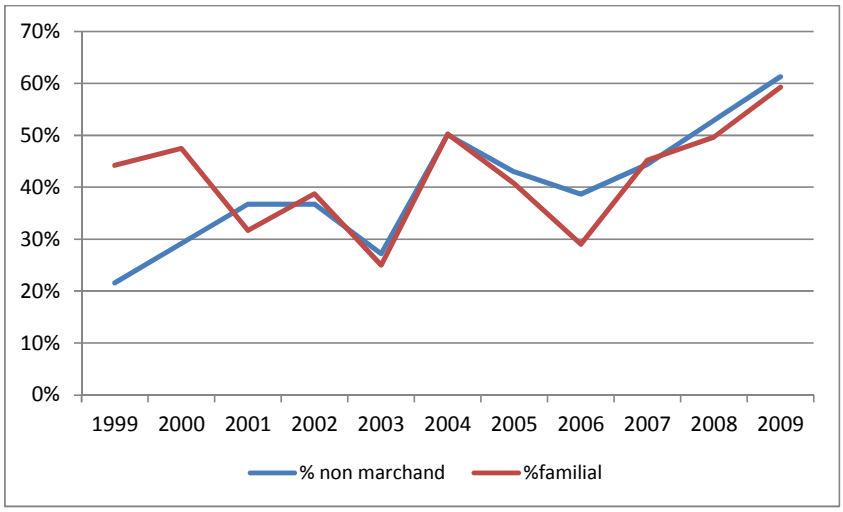
	Marchand		**Non Marchand**	**Total marchand**	**Total**
	1B	2B	3B	1B+2B	1B+2B+3B
Familiales	2444	10928	30112	13405	43485
Non Familiales	31251	17611	11635	48964	60497
Total	**33696**	**28539**	**41747**	**62369**	**103982**
Familiales	7%	38%	72%	21%	42%
Non Familiales	93%	62%	28%	79%	58%
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

La correspondance entre transmissions familiales et non marchandes se retrouve dans les données annuelles, hormis en 1999 et 2000. Il en résulte que l'augmentation de la part des transmissions non marchandes en fin de période suit globalement la hausse relative des transmissions familiales (Fig. 3).

Le contexte de diminution de la demande de concessions après 2005, évoqué précédemment, s'est donc accompagné en parallèle d'une baisse du recours au marché. Cette tendance a été régulière après 2003, alors que la hausse des transferts non marchands a été plus fluctuante, au gré des successions d'entreprises familiales et en fonction de leur taille.

[26] Taux estimé en considérant les déclarations de surfaces inexploitées issues du recensement 2001

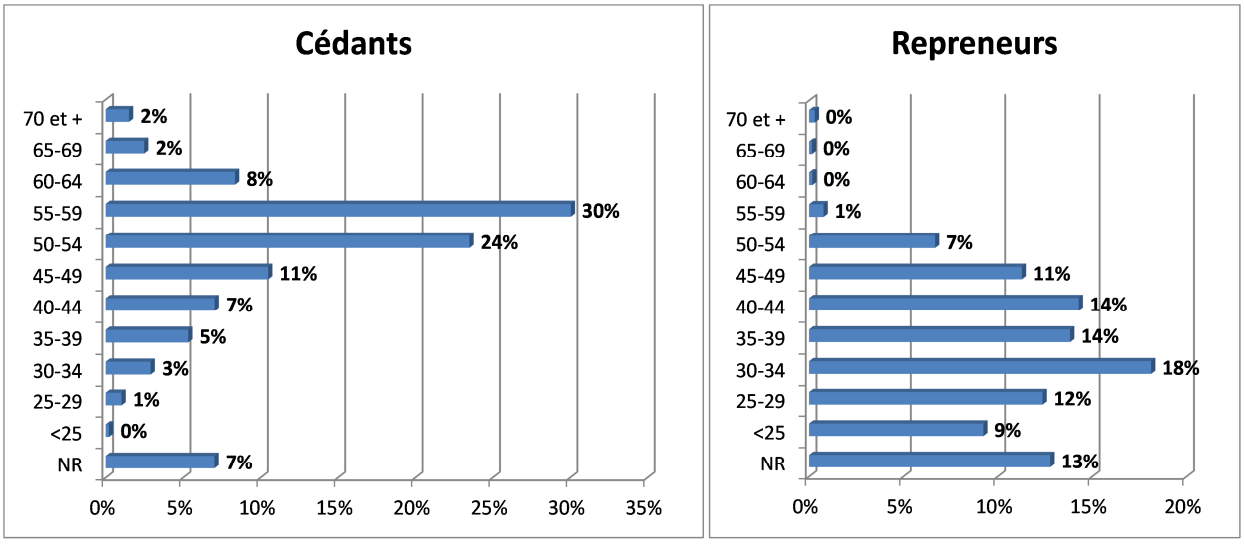
Fig 3. Evolution de la part (% surface) des transmissions non marchandes et des transmissions familiales (source : CCM 1999-2009)



2.2.3. Autres caractéristiques socio-économiques des cédants et acquéreurs

Les profils démographiques des cédants et des acquéreurs sont très différents, même si les deux populations se recouvrent partiellement. Les premiers sont âgés en moyenne de 52 ans, et environ deux-tiers des ventes ou cessions à titre non onéreux se concentrent sur les classes d'âge 50 ans et plus. Les seconds sont beaucoup plus jeunes (34 ans en moyenne) et présentent un profil démographique plus étalé, avec toutefois un pic des acquisitions correspondant à la classe d'âge 30-35 ans (18% des surfaces) et une nette réduction des acquisitions pour les classes d'âge au-delà de 50 ans. La proportion d'entreprises ayant une forme sociétaire, de 13% parmi les repreneurs, limite un peu l'interprétation de ces résultats (âge non renseigné dans ce cas).

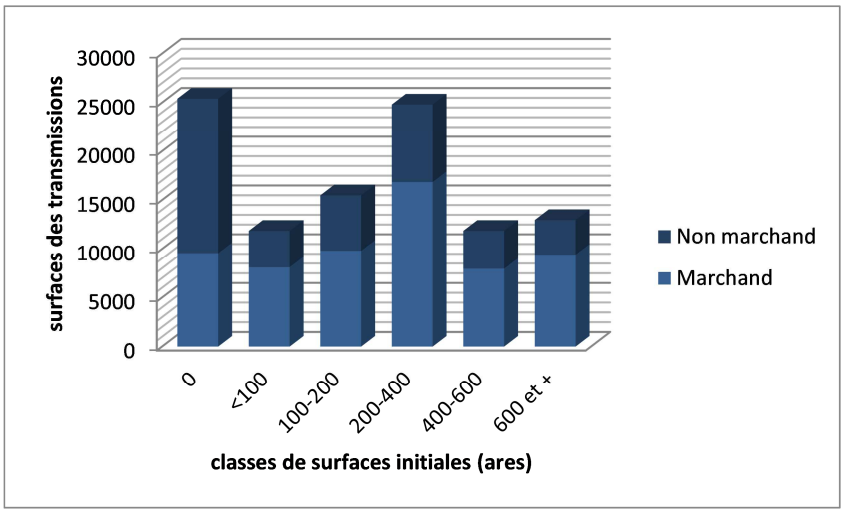
Fig 4. Répartition des cessions/acquisitions de concessions selon la classe d'âge (% surface ; source : CCM 1999-2009)



La répartition des acquisitions selon l'âge des cédants ou des repreneurs met en évidence une dynamique d'acquisition de foncier tout au long de la vie de l'entreprise. Celle-ci est représentative des comportements des entreprises ostréicoles de Marennes-Oléron, tels qu'ils ressortent de l'enquête sur les stratégies foncières réalisée en 2004 dans le cadre du projet Astrodome [2]. Les résultats obtenus auprès d'un échantillon de 60 entreprises marennaises soulignaient de fait l'étalement dans le temps des périodes d'installation (répondant aux cessations progressives d'activité des parents), et ensuite les besoins récurrents d'acquisition de foncier par l'entreprise au cours de sa vie, pour soutenir des stratégies de croissance ou de diversification dans certains cas, ou plus généralement pour maintenir son potentiel productif dans un contexte de dégradation des conditions d'exploitation du bassin [2][13].

Les logiques d'acquisition du foncier tout au long de la vie de l'entreprise se retrouvent également au niveau de l'analyse des transmissions en fonction de la taille de l'acquéreur (surfaces initiales sur le DPM avant demande).

Fig 5. Répartition des surfaces transmises (ares) selon la surface initiale des acquéreurs (Source : CCM 1999-2009)



L'analyse de l'ensemble des données[27] montrent que 37% des surfaces transmises l'ont été à la demande d'entreprises d'une taille inférieure à 1 ha de surfaces DPM, ce pourcentage s'élevant à 53% pour les entreprises disposant de moins de 2 ha. Ce sont les acquéreurs ayant une surface initiale nulle (première installation y compris par adjonction de codétention) qui ont obtenu le plus de concessions dans le cadre non marchand (62%), et pour lesquels le lien familial avec le cédant est le plus important (72%). A l'inverse, pour tous les autres acquéreurs, le recours au marché est largement prédominant et les transactions ont eu lieu surtout entre personnes non apparentées (68%).

[27] Sauf demandes pour lesquelles la surface initiale n'est pas renseignée, soit 2%

Les entreprises ayant une dotation foncière d'au moins 4 ha représentent 25% des surfaces demandées en CCM. Ces classes qui correspondent aux plus grandes entreprises regroupent une proportion plus importante de formes sociétaires avec plusieurs associés.

2.2.3. Répartition des demandes par type de concessions

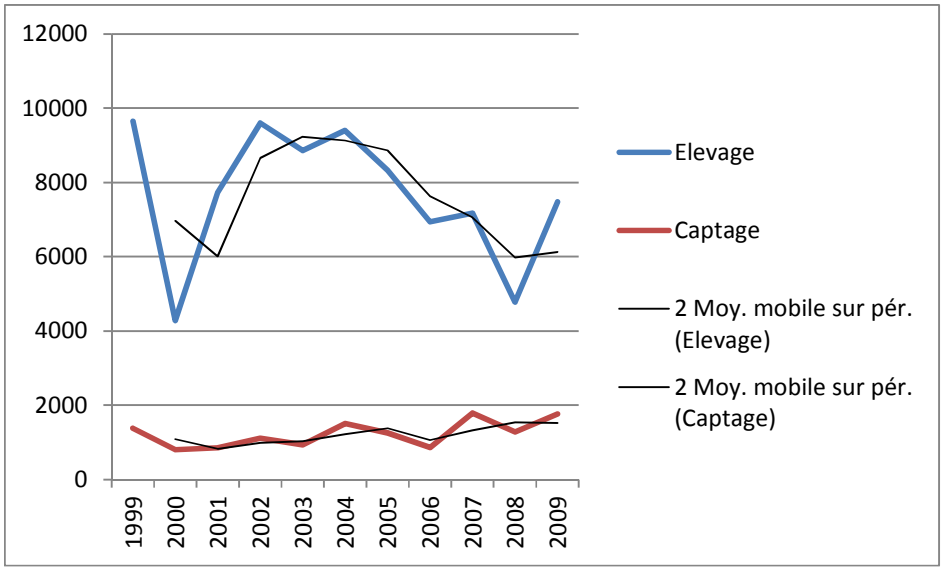
La demande de foncier conchylicole des entreprises est segmentée en fonction de l'usage recherché (parc d'élevage, de captage ou de dépôt), le mode d'élevage (à plat ou en surélevé) et la localisation des concessions.

Répartition selon l'activité (ou usage)

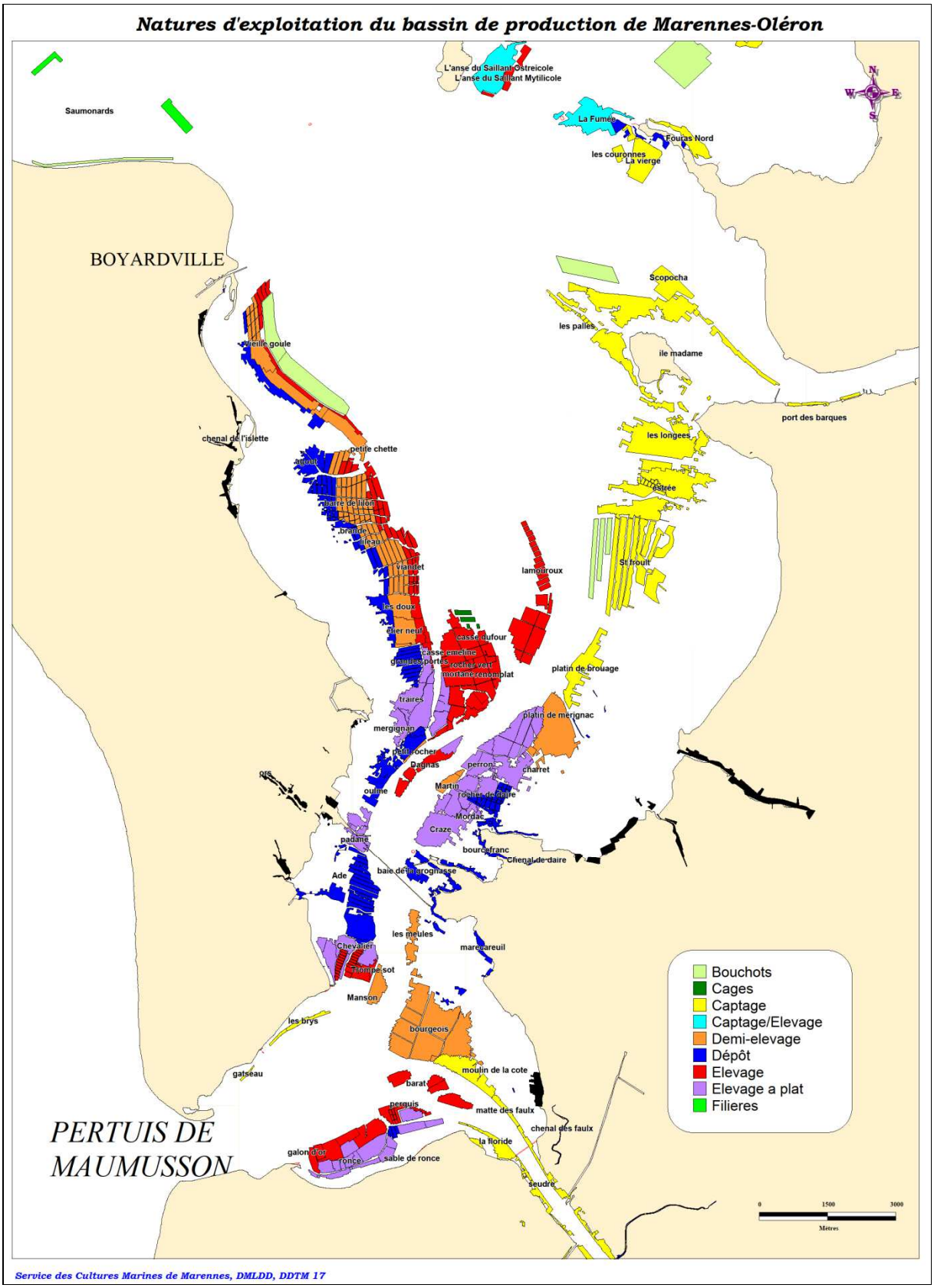
La demande de concessions ostréicoles porte majoritairement sur des parcs d'élevage au sens large (y compris demi-élevage). Sur la période 1999-2009, les surfaces transférées ont été constituées à 81% de surfaces d'élevage, 13% de captage et 6% de dépôts. La distinction entre élevage et dépôt reste toutefois indicative dans certaines zones (Nord-Ouest du bassin notamment) en raison de la mixité de certains bancs (Carte1), mais sans que cela remette en cause la prédominance des besoins vis-à-vis des concessions d'élevage.

Une hausse relative des transmissions de surfaces de captage peut être mise en évidence à partir de 2007. La part des surfaces de captage qui oscillait entre 10 et 15% avant 2007, a progressé pour atteindre 17-20% des transferts, témoignant d'un regain d'intérêt pour les parcs de captage. Sur l'ensemble de la période, les demandes émanant d'ostréiculteurs extérieurs au bassin de Marennes-Oléron ont représenté 11% des surfaces de captage transmises (leurs demandes d'autres parcs étant anecdotiques). **La tendance observée sur les parcs de captage fait ressortir, en comparaison, la baisse de la demande sur les parcs d'élevage après 2006, qui a été plus prononcée encore que pour l'ensemble du foncier**.

Fig 6. Surfaces (ares) d'élevage et de captage transmises de 1999 à 2009 (source : CCM)



Carte 1. Carte du bassin de Marennes-Oléron (DDTM 17 - Service des Cultures Marines)



Répartition selon le mode d'élevage et par banc

En ce qui concerne le mode d'élevage, les demandes de foncier sur l'estran se concentrent sur les parcs en surélevé. Sur l'ensemble des demandes accordées en CCM de 1999 à 2009, la part du surélevé a atteint 79% (77% hors captage) ce qui reflète la répartition des surfaces concédées dans le bassin de Marennes-Oléron[28]. Cette prédominance de la culture de l'huître en surélevé, et inversement le déclin de la demande pour les parcs à plat n'a fait que se renforcer au cours des dernières années : alors que jusqu'en 2004 les parcs à plat représentaient encore près du quart des surfaces transférées, après 2004 la proportion est tombée à 16%, en moyenne.

En termes de localisation géographique, l'analyse des données par banc montre une relative concentration des transmissions. Sur la soixantaine de bancs ayant fait l'objet de demandes de concessions en CCM, les dix premiers ont totalisé 48% des surfaces, les 20 premiers 72%. Dans le classement des dix premiers bancs ne figurent que des bancs destinés à l'élevage, essentiellement situés dans la partie Nord-Ouest ou dans le centre du bassin (à l'exception du banc de Bourgeois). Dans le classement des dix suivants, les bancs du sud du bassin sont bien représentés, et trois bancs de captage recensés.

Tab 4. Classement des 20 premiers bancs ostréicoles par ordre décroissant des surfaces transmises (source : CCM 1999-2009)

Banc	nbre concession	surfaces (ares)	surface moy (are)	% surfaces	% surfaces cumulées	classement surface	classement nbre conces
BARRE DE LILON	266	7262	27,3	7%	7%	1	9
BOURGEOIS	518	6592	12,7	6%	13%	2	1
PETITE CHETTE	200	6515	32,6	6%	20%	3	15
LAMOUROUX	381	5548	14,6	5%	25%	4	2
MORTANE	370	5539	15,0	5%	30%	5	3
CASSE DUFOUR	299	4865	16,3	5%	35%	6	5
LILEAU	157	3661	23,3	4%	39%	7	21
VIEILLE GOULE	197	3508	17,8	3%	42%	8	16
ADE	205	3204	15,6	3%	45%	9	14
TRAIRES	315	3048	9,7	3%	48%	10	4
SEUDRE	279	2754	9,9	3%	51%	11	7
SABLE DE RONCE	230	2711	11,8	3%	53%	12	11
VIANDET	155	2694	17,4	3%	56%	13	22
RONCE	268	2584	9,6	3%	59%	14	8
GRANDES PORTES	196	2410	12,3	2%	61%	15	17
ESTREE	184	2355	12,8	2%	63%	16	18
PERQUIS	217	2316	10,7	2%	65%	17	12
BARAT	285	2161	7,6	2%	68%	18	6
CHARRET	206	2099	10,2	2%	70%	19	13
LES LONGEES	109	2024	18,6	2%	72%	20	23

[28] 80% selon estimation à partir des superficies par banc selon données O. le Moine

Dans le tableau 3, les mouvements sur les vingt premiers bancs sont caractérisés à la fois par le nombre de concessions et par les surfaces échangées. Les surfaces moyennes par concession qui sont calculées pour chaque banc présentent une certaine variabilité, de moins de 10 ares à plus de trente ares. Les plus grandes concessions sont disponibles dans le secteur Nord-Ouest et concernent des bancs ayant été restructurés. Compte tenu de ces écarts de taille, le classement des bancs en fonction du nombre de concessions échangées diffère sensiblement du classement en surfaces. Les bancs du secteur Nord-Ouest (Barre de Lilon, Petite Chette, Lileau, Vieille Goule, Viandet) reculent significativement dans le 2° classement. En revanche, l'ordre des préférences est conservé quel que soit le mode de classement : les bancs de Bourgeois, Lamouroux, La Casse et Mortane restent en tête.

2.3. Première approche des coûts d'accès au foncier ostréicole (bases 1B et 2B)

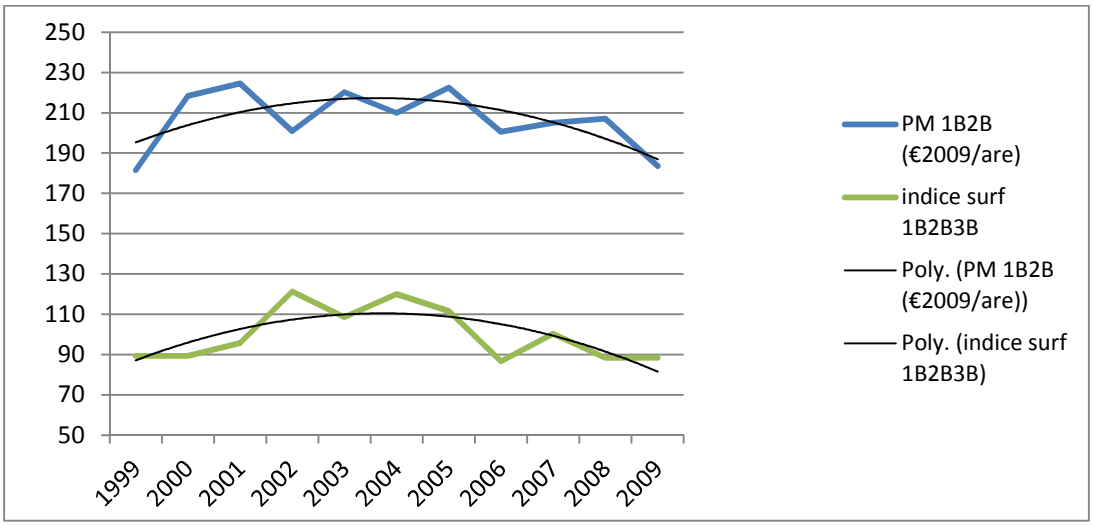
2.3.1 Calcul des Indicateurs de prix et évolution

Des indicateurs de prix du foncier ont été calculés à partir des valeurs des indemnités totales rapportées aux surfaces des concessions échangées. Une première évaluation globale est fournie en intégrant l'ensemble des transactions recensées dans les bases 1B et 2B, d'autres évaluations sont obtenues en distinguant les deux bases de données. Dans tous les cas, ces indicateurs se rapportent à tous les types de concessions (élevage, captage, dépôts) et à la période 1999-2009.

- ✓ L'indicateur de prix global s'élève à 206 €2009/are
- ✓ L'indicateur de prix 1B, correspondant aux transactions comprenant le détail des indemnités pour chaque concession, atteint 234 €2009/are
- ✓ L'indicateur de prix 2 B calculé à partir d'indemnisation globalisées atteint 173 €2009/are

L'indicateur de prix global atteint une valeur annuelle maximale de 224 €2009/are et une valeur minimale de 182 €2009/are sur la période 1999-2009. Converti en indice base 100, les valeurs extrêmes sont respectivement de 89 et 109, ce qui traduit une relative stabilité de l'indicateur, malgré une tendance à la hausse au début des années 2000, qui plafonne rapidement pour être à nouveau orienté à la baisse après 2005. L'évolution de l'indicateur de prix 1B2B peut être rapprochée de l'évolution de la demande de foncier. Dans le graphe suivant, la courbe des surfaces totales annuelles indicées suit le mouvement général de la courbe de l'indicateur de prix global, **ce qui semble accréditer l'idée d'un relâchement de la pression foncière dans le bassin de Marennes-Oléron en fin de période**.

Fig 6. Evolution de l'indicateur prix global (€ /are) et de l'indice base 100 des surfaces totales transmises en CCM de 1999 à 2009



2.3.2 Indicateurs de prix selon la nature des demandes

L'écart entre les indicateurs de prix 1B et 2B est significatif puisqu'il s'élève à 35% pour l'ensemble des transactions 1999-2009. Le fait que les indemnités non détaillées puissent inclure des concessions de valeur nulle est un premier facteur de minoration de l'indicateur 2B par rapport à l'indicateur 1B. D'autres facteurs susceptibles d'expliquer ce différentiel peuvent également être explorés.

Le tableau 5 présente la répartition des demandes par type de transmission au sens administratif et les indicateurs de prix moyen correspondants pour les bases 1B et 2B. Les substitutions simples qui sont plus chères que les substitutions totales (+27%) sont aussi plus nombreuses dans la base 1B que dans la base 2B (50% versus 16% des surfaces). L'importance relative des substitutions simples dans 1B pourrait expliquer une partie du différentiel de prix 1B/2B, mais les comparaisons par type de transaction montrent aussi que les indicateurs de prix sont toujours plus élevés pour les substitutions de la base 1B (indemnités détaillées) que pour celles de la base 2B (indemnités globales).

Tab 5. Structure et prix moyens des transmissions marchandes de concessions par type de demande administrative (source : CCM 1999-2009 ; bases 1B et 2B)

	Total		Base 1B		Base 2B		Ecart de prix 1B/2B
	% surfaces	prix moyen €2009 /are	% surfaces	prix moyen €2009 /are	% surfaces	prix moyen €2009 /are	
Installation	12%	176,9	3%	188,2	23%	175,3	7%
Subst totale	52%	184,2	46%	206,3	59%	163,8	26%
Subst simple	35%	250,1	50%	261,3	16%	208,9	25%
Autres (R,M)	1%	179,7	1%	254,7	1%	135,2	NS
Total	**100%**	**206,1**	**100%**	**233,8**	**100%**	**173,3**	**35%**

Le tableau 6 fournit des données suivant la nature des liens entre cédants et acquéreurs. Le marché des concessions est largement dominé par les substitutions non familiales, qui totalisent 80% des surfaces ayant donné lieu à une indemnité. L'écart de prix entre transactions familiales et non familiales est globalement de 36%. Il est même plus élevé pour la base 1B (43%), mais moins significatif car les substitutions familiales y sont très peu représentées (7% des surfaces échangées). Le différentiel de prix est en revanche plus faible pour la base 2B (14%), pour laquelle la part des échanges familiaux est plus importante.

Tab 6. Structure et prix moyens des transmissions marchandes de concessions selon le type de liens entre cédants et repreneurs (source : CCM 1999-2009; bases 1B et 2B)

	Total		Base 1		Base 2		
	% surfaces	prix moyen €2009 /are	% surfaces	prix moyen €2009 /are	% surfaces	prix moyen €2009 /are	Ecart de prix 1B/2B
Familial	20%	161,0	7%	167,3	38%	159,5	5%
Non familial	80%	218,5	93%	239,0	62%	181,9	31%
Total	**100%**	**206,1**	**100%**	**233,8**	**100%**	**173,3**	**35%**

En croisant les deux critères (Tableau 7), il apparait en définitive que les transmissions marchandes se concentrent sur des substitutions non familiales, totales ou simples (respectivement 38% et 33% des surfaces). Ces deux types de transaction enregistrent un différentiel de prix de 36% qui, en l'absence de données sur la structure des concessions échangées (activité, type d'élevage, banc, part des concessions non valorisées), ne peut être interprété. L'hypothèse d'un effet « prix de gros » peut néanmoins être soulevée à ce stade[29]. Les substitutions totales familiales ont représenté pour leur part 14% des surfaces indemnisées. Leur indicateur de prix est plus faible que celui des substitutions totales non familiales (-17%), mais l'existence d'un « prix famille » qui s'appliquerait aux transactions réalisées dans le cadre familial ne peut pas davantage être vérifiée à ce stade de l'analyse.

Tab 7. Indicateurs de prix par type de transaction et selon le type de liens entre cédants et repreneurs (source : CCM 1999-2009; bases 1B et 2B)

	Total		Familial		Hors Familial	
	% surfaces	prix moyen €2009 /are	% surfaces	prix moyen €2009 /are	% surfaces	prix moyen €2009 /are
Installation	12%	176,9	5%	152,9	7%	192,7
Subst totale	52%	184,2	14%	159,9	38%	193,2
Subst simple	35%	250,1	2%	195,4	33%	253,4
Autres (R, M)	1%	179,7	1%	135,2	0%	254,7
Total	**100%**	**206,1**	**21%**	**161,0**	**79%**	**218,5**

[29] Les substitutions totales comportent un nombre de concessions supérieur à celui des substitutions simples (en moyenne 6,5 contre 2,1).

2.4. Synthèse des modes d'accès au foncier conchylicole

2.4.1. Synthèse à partir des demandes examinées en CCM

Le traitement de l'ensemble des demandes de cession-acquisitions de concessions ostréicoles accordées en CCM au cours des années 1999-2009 a permis d'analyser les modalités d'accès au foncier et d'en faire ressortir les principaux faits marquants.

Sur la période étudiée, qui précède la nouvelle modification du décret relatif aux AECM d'octobre 2009, les conditions régissant les transferts de concessions sont restées inchangées. La révision précédente du décret en 1987 avait étendu le droit de présentation du repreneur par le cédant aux transferts non familiaux. Elle avait par ailleurs officialisé le versement d'indemnités de transfert, aboutissant à une généralisation des transmissions marchandes. Ces dernières ont représenté 60% de l'ensemble des surfaces transmises de 1999 à 2009 (leur part s'élevait à 50% sur la période 1988-1996[30]). Les concessions qui sont cédées sans demande d'indemnité le sont essentiellement dans le cadre familial, ou proviennent dans une moindre mesure d'échanges de concessions équivalentes. Si l'on s'en tient aux demandes examinées en CCM, la part du foncier obtenue gratuitement auprès de l'administration (mutation après vacance, création) est anecdotique.

Tab 8. Modalités d'accès au foncier ostréicole de Marennes-Oléron - synthèse des PV des commissions des cultures marines 1999-2009

	type de transmissions	descriptif	% familial	% non marchand	% surfaces
Désignation par le cédant	installation	première installation (repreneur)	71%	61%	18%
	substitution totale (inclus A, R*)	cessation d'activité du cédant	47%	36%	50%
	substitution simple	réduction d'activité (cessation progressive, restructuration) du cédant	19%	19%	25%
	Echanges	échanges de concessions équivalentes intra et inter-bassins	3%	100%	4%
Désignation administrative	création, mutation	création ou mise à l'affichage de parcs échus, abandonnés, retirés…	2%	100%	2%
Tous types de transmissions			**42%**	**40%**	**100%**

** A, R = adjonction et réduction de codétention*

[30] Cf. analyse réalisée dans le cadre du projet Astrodome à partir d'une base de données UBO 1988-1996

En termes de conditions d'accès, l'acquisition de foncier dans le cadre familial s'est effectuée principalement au moment de l'installation (Tableau 8) et lors de substitutions ultérieures lorsque la cessation d'activité des parents a été progressive. Ces acquisitions intra-familiales, en majorité « gratuites » (sans indemnité pour 69% des surfaces transmises de 1999 à 2009), vont être la plupart du temps complétées de manière substantielle par des concessions achetées sur le « marché »[31]. Ces achats sont nécessaires pour remplacer des concessions devenues inexploitables, pour pallier la baisse de productivité d'autres concessions, voire pour soutenir une stratégie de croissance de l'entreprise [11]. **La question de la « valorisation » des concessions acquises à titre non onéreux reste quoiqu'il en soit posée dès lors qu'il s'agit d'évaluer l'ensemble du capital foncier des entreprises**.

En termes de coût d'accès, l'analyse globale des transmissions marchandes a fourni un premier indicateur de prix du foncier ostréicole qui atteint 206 €2009/are, tous types de concessions confondus (y compris dépôts). Les coûts d'accès au foncier apparaissent plus faibles dans le cas de transmissions familiales, et également dans le cas de substitutions totales, comparativement à des substitutions simples. A ce stade de l'analyse qui agrège des concessions de nature et de qualité différentes, il est toutefois difficile de mettre en évidence l'existence d'un effet « prix famille », ou encore d'un effet « prix de gros » pour les demandes portant sur un nombre élevé de concessions. Ces critères seront étudiés dans la suite de l'analyse qui portera exclusivement sur les données de la base 1B, détaillant les indemnités pour chaque concession.

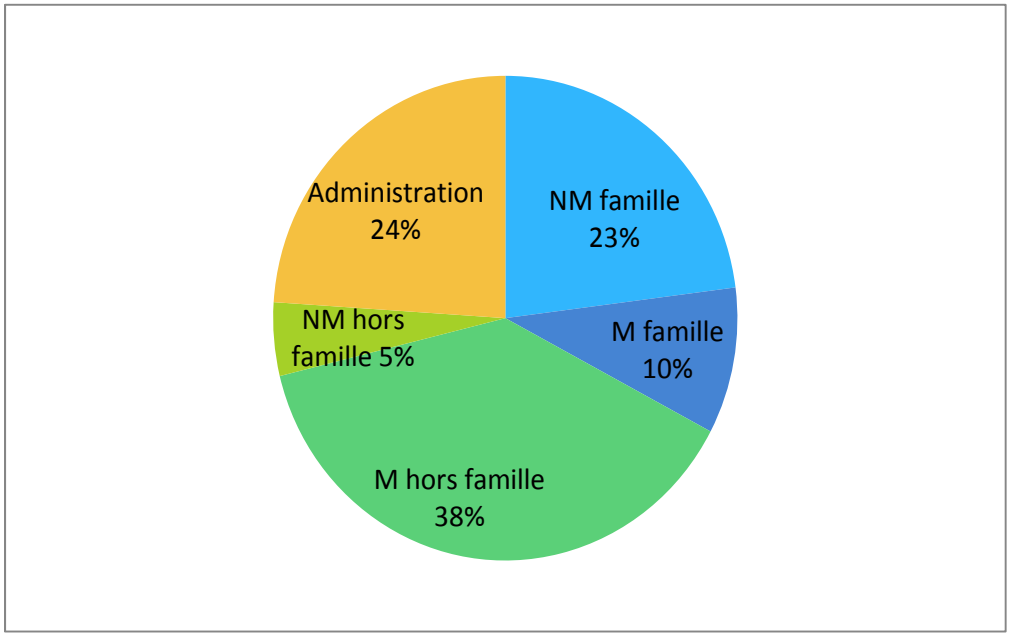
2.4.2. Synthèse élargie aux demandes de création hors CCM

L'analyse des P.V. des commissions des cultures marines ne rend pas compte du taux de redistribution du foncier par l'administration car la majorité des demandes de création à partir de concessions rétrocédées à l'administration ne passaient pas en CCM de 1999 à 2009. L'information disponible pour évaluer l'importance de ces opérations est peu détaillée : elle se résume au nombre de titres de « création » de concession délivrés chaque année ; sans mention, ni de la surface, ni du banc d'appartenance. Cette comptabilisation permet toutefois d'analyser de manière plus exhaustive l'ensemble de la demande de foncier ostréicole et d'estimer à environ 24% la part des concessions obtenues par désignation administrative. Mais cette évaluation strictement quantitative ne fournit pas d'élément d'appréciation sur la qualité du foncier remis en exploitation via de nouvelles créations de concessions.

[31] Les résultats de l'enquête sur la dynamique d'acquisition du foncier réalisée en 2005 dans le cadre du projet Astrodome évaluaient à environ 50% la part des surfaces d'origine familiale (au titre de donations ou de cessions onéreuses, au moment de l'installation ou ultérieurement) dans le patrimoine foncier des entreprises « familiales », l'autre moitié provenant d'achats de concessions à des tiers.

L'attribution des autorisations d'exploitation des cultures marines sur le DPM repose en définitive sur un système hybride (Figure 7) qui s'est construit au fur et à mesure des modifications apportées à la réglementation pour répondre aux besoins des entreprises en termes de gestion foncière et s'adapter aux évolutions qu'a connu le secteur avec la professionnalisation de l'activité (augmentation de la taille des entreprises et de la part des formes sociétaires).

Fig 7. **Bilan CCM et hors CCM 1999-2009** : Répartition des transmissions de concessions ostréicoles* selon le mode d'accès (M marchand ; NM non marchand)



** sauf échanges de concessions « équivalentes »*

La composante « familiale » du système d'allocation a représenté environ un tiers des acquisitions de concessions entre 1999 et 2009. Si les transmissions familiales n'ont pas joué un rôle prépondérant dans l'accès au foncier conchylicole sur la période étudiée, elles représentent toujours une voie privilégiée d'installation dans la profession. Ce résultat doit toutefois être resitué par rapport aux caractéristiques de l'exploitation ostréicole dans le bassin de Marennes-Oléron qui génèrent une forte dynamique d'acquisition foncière. La démographie du secteur qui tend à accroitre la concentration du facteur foncier, est également à prendre en compte.

La composante « administrative » du système permet de redistribuer des concessions qui avaient été supprimées après vacance. Cette « réserve foncière » est utilisée comme une variable d'ajustement par les entreprises, leur permettant d'améliorer leur foncier à la marge ou d'atteindre la surface minimale requise au moment de l'installation et la surface minimale de référence 5 ans plus tard. On peut toutefois s'interroger sur la capacité de ce dispositif, et la valeur productive du foncier qui l'alimente, à orienter la politique sectorielle

et en particulier à favoriser l'installation des jeunes ou aider les entreprises les moins bien dotées en foncier à atteindre un seuil de viabilité économique.

La composante « marché » du système a représenté près de la moitié des acquisitions de concessions entre 1999 et 2009. Cette composante comprend l'essentiel des échanges de concessions non familiaux et recouvre également une partie des transmissions familiales. Compte tenu du statut du DPM, les échanges marchands sont encadrés par la réglementation qui s'est dotée depuis 1983 d'un dispositif ad-hoc avec la création des CCM. Parmi les conditions préalables pour accéder au marché figure l'obligation pour le vendeur d'avoir exploité sa concession au moins dix ans (5 ans dans le cadre familial) avant de pouvoir la céder à un autre professionnel[32]. Cette condition qui limite la fréquence des transactions est susceptible de limiter l'importance d'éventuels mouvements spéculatifs. En revanche, le barème des prix de référence par banc établi sur la base des prix des années antérieures déclarés en CCM n'est pas contraignant et a une portée essentiellement indicative[33].

Pour conclure, le recours au marché a constitué le premier mode d'accès au foncier ostréicole à Marennes-Oléron sur la période 1999-2009. L'encadrement du marché résultant de la réglementation en vigueur pendant la période étudiée a visé davantage à restreindre le nombre de transactions qu'à exercer un contrôle direct sur les prix. Malgré l'officialisation et la généralisation du marché des concessions, ce dernier est resté peu transparent, l'information sur l'offre globale de concessions n'étant pas facilement accessible et circulant avant tout au sein de réseaux de proximité. Paradoxalement, ce sont les concessions disponibles à l'affichage qui ont fait l'objet d'une publicité (un mois d'affichage) mais elles n'ont représenté qu'une faible part des transmissions et une opportunité limitée d'accéder à du foncier de qualité. Le retour de l'affichage pour l'ensemble des demandes de substitutions qui découle du recours à la concurrence inscrit dans la dernière révision du décret en 2009 devrait à terme réduire l'asymétrie d'information et améliorer la connaissance de l'ensemble des professionnels sur le marché du foncier ostréicole (en volume et prix).

[32] La révision du décret en 2009 prévoit deux nouvelles situations qui exonèrent le concessionnaire de l'obligation de détenir la concession pendant 10 ans avant de pouvoir procéder à la substitution : 1) en cas de transmission de la totalité d'une entreprise au bénéfice d'une personne physique ou morale et 2) en cas de transmission permettant l'installation d'une personne physique satisfaisant aux conditions de l'article 7[11]

[33] Le bilan des transactions effectuées au cours des différentes CCM qui se sont réunies sur la période 1999-2009 montre qu'il n'y a pas eu de rejets de demande de cession au motif d'un montant trop élevé du montant de l'indemnité.

3. Analyse quantitative des prix du foncier ostréicole (concessions d'élevage et de captage)

Ce chapitre est consacré à l'analyse de la valeur des concessions ostréicoles (sauf dépôts[34]), à partir des indemnités de transfert détaillées de la base 1B. Ces indemnités se rapportent à une surface, un type de concession, un mode d'élevage, un lieu-dit ou banc conchylicole. Elles sont susceptibles de fournir de bons indicateurs de prix du marché, dans la mesure où les transactions familiales y sont très réduites (7% des surfaces totales).

Dans une première approche, des outils d'analyse de statistiques descriptives ont été utilisés pour explorer la variabilité des prix suivant les types de concession et les bancs, avant de procéder à un nettoyage des données non significatives au plan statistique.

Sur la base de ces résultats, une sectorisation du bassin de Marennes-Oléron est ensuite proposée, permettant de fournir des indicateurs de prix d'élevage à un niveau plus agrégé que celui du banc.

3.1. Exploration des facteurs de variabilité des prix du foncier conchylicole

3.1.1. Variabilité selon l'activité de la concession et le mode d'élevage

La distinction entre élevage et captage permet d'opérer une première segmentation du marché des concessions ostréicoles et d'obtenir des indicateurs correspondant aux principaux usages du foncier sur estran. L'activité élevage, renseignée directement dans les PV des commissions des cultures marines, ou déduite à partir du banc d'appartenance de la concession échangée, désigne ici l'ensemble des phases de grossissement (demi-élevage inclus).

Tab 9. Prix moyen des concessions ostréicoles selon l'activité et coefficients de variation (source : CCM 1999-2009, base 1B)

1999-2009	Nombre de concessions	Surfaces totales	Indemnités totales (€2009)	Prix moyen €2009 /are	% surfaces	moyenne arythm prix (€2009 /are)	écart-type prix (€2009 /are)	Coeff. Var.
Captage	264	3793	457045	120,5	12%	131,5	100,5	76%
Elevage	1891	26700	7189693	269,3	88%	283,6	212,6	75%
Total	2155	30493	7646738	250,8	100%	265,0	208,2	79%

[34] Suppression des bancs d'Ade, Agout, Etier neuf, Padane (considérés comme dépôt par DDTM), en plus des transactions renseignées comme dépôt

La part des transactions portant sur les concessions de captage s'élève à 12% pour la base 1B (en nombre de concessions et en surface). Les besoins en surface de captage sont beaucoup plus réduits que les besoins en surface d'élevage dans un bassin où les entreprises réalisent en majorité l'ensemble du cycle d'élevage (peu de naisseurs spécialisés). La répartition entre élevage et captage, même avec une petite marge d'erreur sur l'affectation des concessions avant 2007, fournit des éléments cohérents avec la segmentation du marché sur la période considérée. En termes de prix, on observe **un facteur de 1 à 2,2 entre les prix moyens des parcs de captage et ceux des parcs d'élevage sur la période 1999-2009**. Ces deux types de concessions présentent par ailleurs une forte variabilité en termes de prix, avec des coefficients de variation de l'ordre de 75% sur l'ensemble de la période étudiée.

Une seconde segmentation peut-être opérée sur l'ensemble des parcs d'élevage suivant le mode d'élevage. Les transactions de parcs en surélevé dominent largement dans la base 1B, où elles représentent 76% des concessions et 83% des surfaces échangées. Elles sont également plus onéreuses : 284 €2009/are versus 197 €2009/are, en moyenne pondérée, soit +39% sur l'ensemble de la période (facteur de 1,4). Le mode d'élevage en surélevé s'est imposé progressivement car il permet d'éviter les mortalités par prédation (bigorneaux perceurs). La discrimination entre parcs à plat et parcs en surélevé réduit peu toutefois la dispersion des prix, et les coefficients de variation demeurent élevés pour chaque type de concession.

Tab 10. Prix moyens des concessions d'élevage selon le mode d'élevage variation et coefficients de variation (source : CCM 1999-2009, base 1B)

1999-2009	Nbre de concessions	Surfaces totales	Indemnités totales (€2009)	Prix moyen €2009 /are	% surfaces	moyenne arythm prix (€2009 /are)	écart-type prix (€2009 /are)	Coeff. Var.
Elevage P	447	4618	909128	196,9	17%	214,8	153,1	71%
Elevage S	1444	22082	6280565	284,4	83%	304,9	223,6	73%
Total	1891	26700	7189693	269,3	100%	283,6	212,6	75%

L'amplitude du différentiel de prix entre parcs à plat et parcs en surélevé est très fluctuante d'une année à l'autre. Les écarts de prix semblent se creuser après 2001, sauf pour l'année 2009 qui paraît plutôt atypique. Ces données seront à examiner plus précisément en relation avec la structure des échanges par banc.

3.1.2. Variabilité inter et intra bancs

Remarque préliminaire

Le banc est une entité géographique du bassin de M.O. localisée dans le cadastre conchylicole. Les bancs, de taille variable[35], regroupent un ensemble de concessions qui ont des caractéristiques voisines, de par la proximité géographique, et la « nature de l'exploitation ». Cette notion va au-delà de l'activité, déjà mentionnée, et recouvre aussi en partie le mode d'élevage et le stade d'élevage. La cartographie des zones conchylicoles du bassin de Marennes-Oléron élaborée par le service Cultures Marines de la DDTM 17 distingue en effet les natures d'exploitation suivantes pour les zones consacrées à l'ostréiculture:

- Captage
- Demi-élevage
- Elevage
- Dépôt
- Elevage à plat
- Elevage en cages (marginal, non pris en compte dans l'analyse par banc)

La nature d'exploitation « Elevage » est plus restrictive que l'activité « Elevage » car elle concerne la deuxième phase du grossissement des huîtres, succédant à la première phase ou « demi-élevage ». La nature d'exploitation « élevage à plat », si elle renseigne sur le mode d'élevage (et par défaut suggère que les autres bancs d'élevage ou de demi-élevage sont exploités en surélevé), n'apporte pas d'information complémentaire sur le stade d'élevage concerné. Le critère de nature d'exploitation est donc un critère hybride, qui n'est d'ailleurs pas renseigné dans les PV des commissions des cultures marines, mais qui pourra être utilisé à titre qualitatif.

La Base 1B couvrant les transactions marchandes détaillées identifie 51 bancs différents (hors bancs spécialisés dans les dépôts), dont 35 seulement ont fait l'objet d'au moins 10 transactions sur la période 1999-2009. Les dix premiers bancs ont concentré 59% des surfaces échangées dans 1B (versus 48% dans la base totale) ; les 20 premiers bancs ont représenté quant à eux 84% des surfaces (versus 72%). Les écarts constatés dans la distribution des demandes par banc s'expliquent en partie par le fait que l'analyse des prix réalisée à partir de la base 1B exclut les concessions de dépôts.

La dispersion des prix du foncier est forte à l'échelle du bassin. La valeur moyenne la plus élevée est attribuée aux parcs d'élevage de Lamouroux (723 €2009/are), un banc emblématique considéré comme le plus productif du bassin de Marennes-Oléron lors de la période étudiée. Il a représenté 7% des surfaces transférées dans la base 1B.

[35] De plus de 100 ha pour les bancs de Bourgeois, Barre de Lilon, Petite Chette et Lamouroux, qui arrivent en tête des transferts globaux de concessions, à moins de 10 ha pour les bancs de Perron, Petit Rocher, Annas… qui donnent lieu à peu d'échanges.

Tab 11. Nombre de transactions, prix moyen des concessions ostréicoles (€2009/are) par banc et coefficients de variation (source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B)

Bancs*	Nombre concessions	Surfaces totales (ares)	% surfaces totales	Prix moyen €2009/are	coeff. Variation
LAMOUROUX	150	2173	7%	722,5	22%
GALON D'OR	26	336	1%	505,1	38%
CASSE EMELINE	57	940	3%	418,8	26%
CASSE DUFOUR	135	2103	7%	394,3	34%
RONCE	100	925	3%	373,6	56%
ROCHER VERT	12	179	1%	371,7	31%
BARAT	108	810	3%	341,3	24%
RENOMPLAT	16	411	1%	330,5	37%
PERQUIS	77	762	2%	326,4	56%
MORTANE	170	2523	8%	315,9	46%
SABLE DE RONCE	76	840	3%	301,0	87%
LES PALLES	12	147	0%	264,7	74%
TRAIRES	74	671	2%	228,9	40%
BONNE ANSE	13	238	1%	216,7	63%
TROMPE SOT	24	490	2%	189,4	32%
CHARRET	63	639	2%	188,0	52%
MENSON	40	590	2%	183,4	43%
DAGNAS	81	583	2%	182,8	49%
MARTIN	44	382	1%	177,4	46%
LILEAU	63	1506	5%	153,4	46%
BOURGEOIS	156	1963	6%	148,7	51%
ESTREE	66	833	3%	142,4	67%
PERRON	16	202	1%	136,8	59%
LES LONGEES	37	606	2%	127,3	55%
GRANDES PORTES	54	631	2%	123,1	67%
CHEVALIER	38	327	1%	122,3	51%
BARRE DE LILON	107	2664	9%	120,8	51%
BRANDE	13	136	0%	119,7	59%
VIANDET	25	457	1%	111,0	49%
PETITE CHETTE	66	2065	7%	105,7	65%
MOULIN DE LA COTE	20	251	1%	102,6	65%
LES BRYS	20	123	0%	97,6	54%
VIEILLE GOULE	69	1278	4%	95,3	57%
ILE MADAME	16	409	1%	78,7	58%
SEUDRE	51	534	2%	75,9	72%

* ayant fait l'objet d'au moins 10 transactions entre 1999-2009 (hors dépôts)

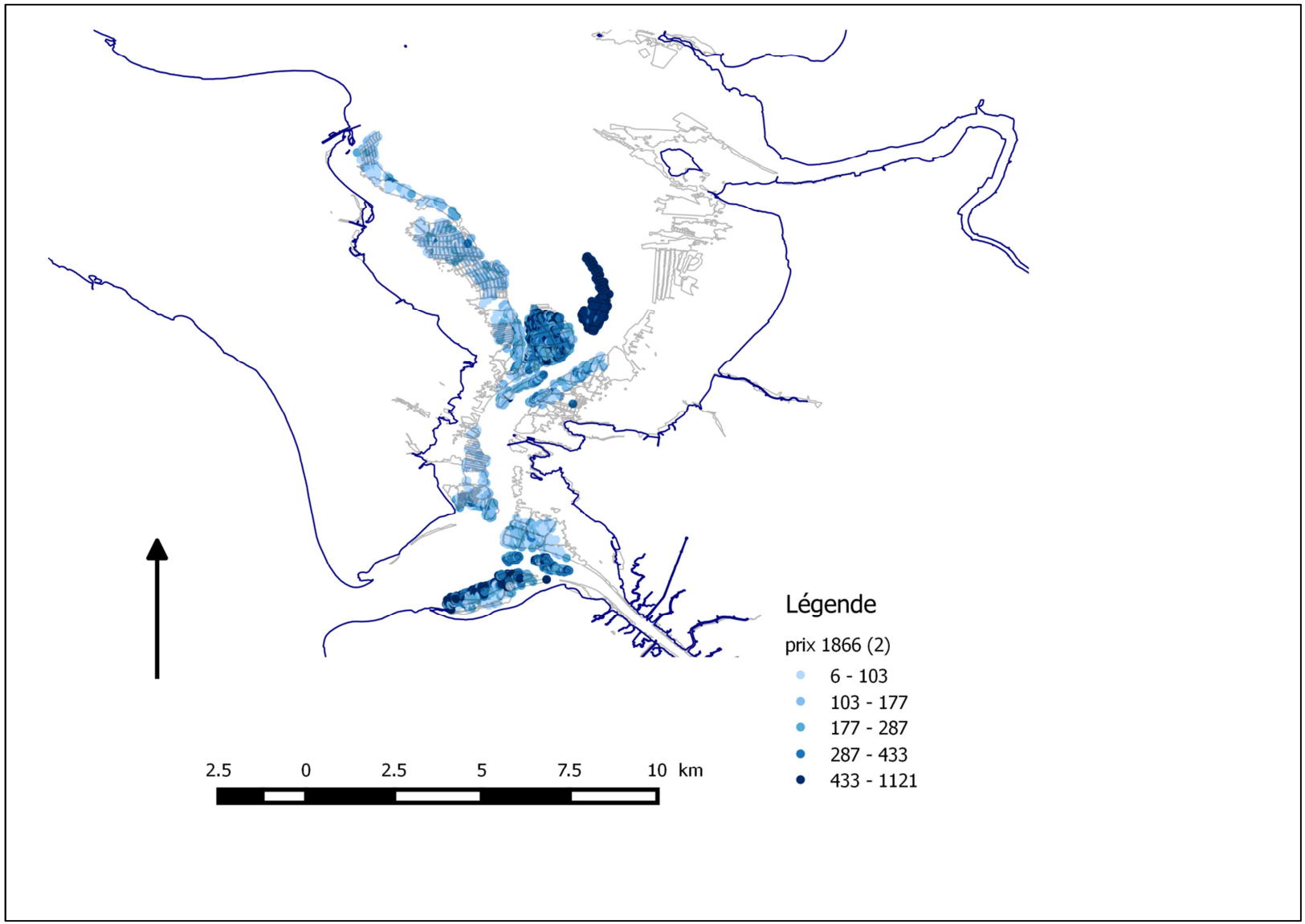
Viennent ensuite d'autres bancs d'élevage stricto sensu se situant dans le centre du bassin à proximité de Lamouroux (La Casse, Renomplat, Rocher vert, Mortane…) ou dans le Sud du bassin (Barat, Ronce, Perquis, Sable de Ronce). Leurs valeurs moyennes s'échelonnent de 500 à 300 €2009/are et ils ont totalisé 32% des surfaces de la base 1B. Seuls trois bancs, représentant 3% des surfaces, affichent un prix moyen compris entre 300 à 200 €2009/are. Pour la majorité des bancs sur lesquels se sont déroulées les transactions (58% des surfaces échangées), les prix moyens du foncier calculés à partir des données de la base 1B se situent par conséquent en dessous de 200 €2009/are. Dans cette gamme de prix figurent des bancs

dédiés à l'élevage en surélevé localisés dans la partie Nord-Ouest du bassin, des bancs de captage (Nord-Est du bassin en sortie de la Charente et au Sud, dans l'embouchure de la Seudre), ainsi que des bancs d'élevage à plat et de demi-élevage en surélevé.

La variabilité des prix du foncier inter-banc se double d'une variabilité des prix intra-banc. A l'exception de quelques bancs pour lesquels les prix fluctuent faiblement, la dispersion des prix au sein d'un même banc atteint fréquemment 50% et plus. Au regard des critères d'offre, cette variabilité recouvre à la fois des paramètres physiques (ex. coefficients bathymétriques) et la mixité des modes d'élevage ou des usages de certains bancs.

La spatialisation des prix du foncier est illustrée pour les parcs d'élevage par la carte 2 élaborée à partir des transactions marchandes réalisées sur la période 1999-2009. Cette carte permet de visualiser la localisation des secteurs les plus chers du bassin, au centre et à l'extrême sud du bassin, et en creux de repérer les bancs ayant fait l'objet de très peu d'échanges marchands (situés le long de la côte Sud d'Oléron à l'Ouest et au niveau de Bourcefranc à l'Est).

Carte 2. Répartition des prix du foncier ostréicole pour les concessions d'élevage



(Source : élaboration par les auteurs d'après CCM 1999-2009, base de données 1B)

3.1.3. Indicateurs de prix par banc

La dispersion des prix intra-banc provient également, dans une moindre mesure, de la présence dans la base 1B de données « aberrantes » sur le plan statistique, qu'il s'agisse de valeurs trop faibles pour tenir lieu d'indemnité de transfert compte tenu des prix pratiqués, ou au contraire de valeurs trop élevées pour être représentatives[36].

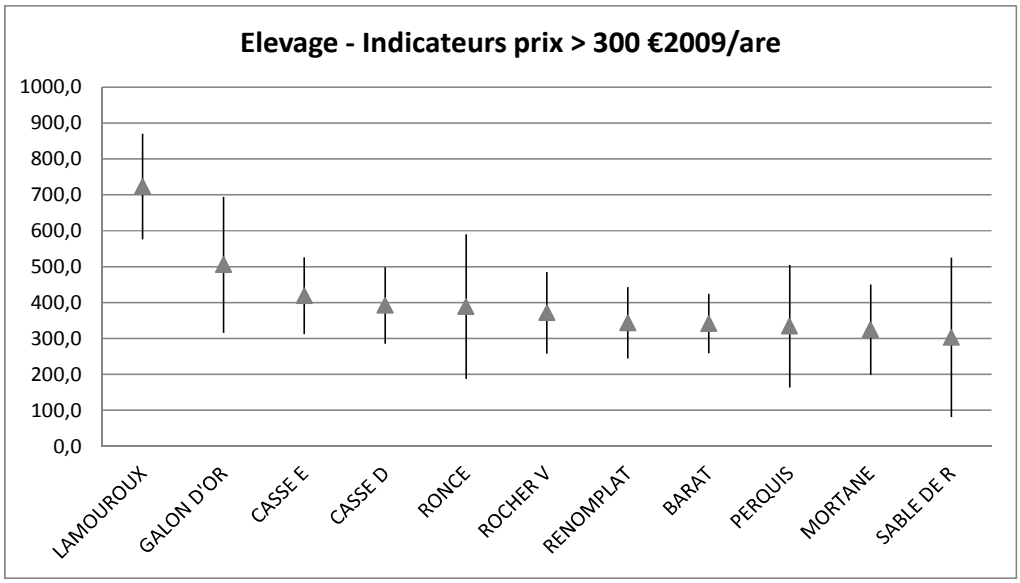
Afin d'évaluer des indicateurs de prix par bancs corrigés de ces données extrêmes, l'ensemble des données par banc de la base 1B a fait l'objet d'une analyse statistique descriptive, mobilisant les variables statistiques de base et des représentations graphiques de type box-plot. Cette étape du travail n'est pas reprise ici, mais la méthode empirique retenue pour écarter les données considérées comme non significatives est exposée succinctement. Pour chaque banc (ou sous-banc dans le cas où les deux techniques d'élevage cohabitent sur un même banc), les données supprimées sont celles qui se situent en dessous du prix moyen à l'are divisé par 4, pour les valeurs minimales, ou au-dessus du prix moyen à l'are multiplié par 2, pour les valeurs maximales. A noter que les seuils fixés sont suffisamment larges pour écrêter la base 1B, tout en conservant un nombre conséquent de données dans la nouvelle base ainsi constituée (base 1B').

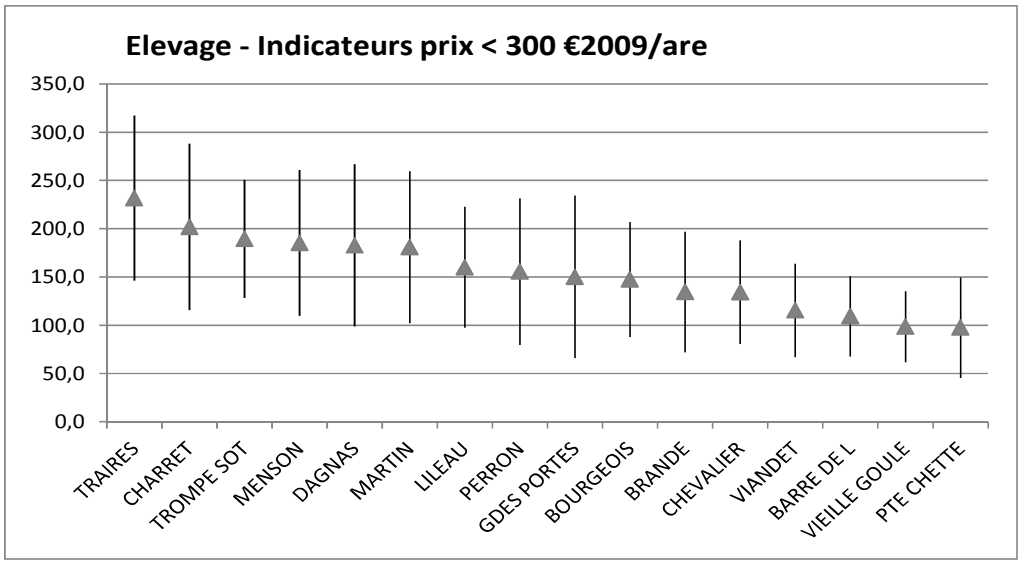
A l'issue du nettoyage, 194 enregistrements correspondant à 9% des données de la base 1B ont été éliminés. Cette opération modifie peu l'indicateur de prix global et l'ordre de classement des bancs. L'indicateur augmente en moyenne de 5% pour les parcs d'élevage et change très peu pour les parcs de captage (-1%). A l'échelle du banc, le «nettoyage » de la base de données a un impact relativement limité : moins de 10% d'écart de prix pour les bancs où se pratique l'élevage, jusqu'à 15% pour les bancs spécialisés dans le captage.

Il apparait que la variabilité des prix intra-banc est moins importante en ce qui concerne les bancs d'élevage les plus recherchés. Dans la figure 8a qui représente les bancs évalués à plus de 300 euros/are, en moyenne, le coefficient de variation de l'indicateur de prix est compris entre 20 et 40% pour les bancs spécialisés dans l'élevage en surélevé. Il est supérieur à 50% pour les bancs d'élevage où coexistent à la fois une zone à plat et une zone en surélevé comme Ronce, Perquis et Sable de Ronce. La figure 8 b illustre, pour sa part, la plus forte dispersion des prix existante au sein des bancs les moins côtés (élevage à plat, bancs spécialisés en demi-élevage surélevé ou mixte élevage et demi-élevage).

[36] Dans les PV des commissions de cultures marines, les indemnités doivent mentionner, s'il y a lieu, les stocks d'huîtres et installations, en les distinguant du prix du parc. Un prix à l'are anormalement élevé pour un banc donné peut de ce fait laisser suspecter que le parc n'est pas complètement « nu ».

Fig 8a et 8b. Moyenne et dispersion des prix (€2009/are) des bancs d'élevage (Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B')

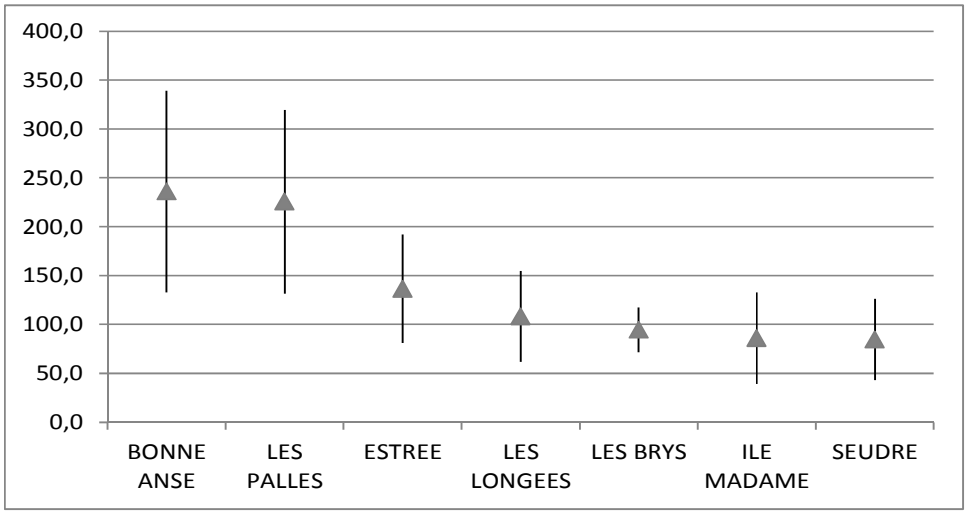




Les prix des bancs spécialisés dans le captage, qui sont moins nombreux, et ont fait l'objet d'un moins grand nombre de transactions, présentent encore un coefficient de variation de l'ordre de 53%. Les bancs de captage sont situés au Nord-Est du bassin, à l'embouchure de la Charente, ou dans le Sud, en Seudre (Carte 1). Les prix les plus élevés ont été observés pour les bancs de Bonne Anse[37] (Sud du bassin, hors carte) et les Palles (Nord-Est), mais se rapportent à un faible nombre de transactions et ne sont pas représentatifs des prix des acquisitions de parcs de captage sur la période : à peine 130 €/are en moyenne, avec 70% des prix inférieurs à 150 €/are).

[37] Le banc se situe à l'entrée de la Gironde, sur un secteur concédé au captage de naissain émis par les gisements naturels d'huîtres de la Gironde.

Fig 9. Moyenne et dispersion des prix (€2009/are) des bancs de captage (Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B')



3.2. Construction d'indicateurs de prix pour les parcs d'élevage

Par rapport à l'objectif d'évaluation de la valeur du foncier ostréicole, la construction d'indicateurs agrégés vise à proposer un niveau de segmentation du bassin plus opérationnel que le banc, et surtout à réduire le nombre d'indicateurs pour permettre un suivi de l'évolution des prix à partir d'une base statistique plus large.

Les modalités d'agrégation s'appliquent ici aux seuls bancs d'élevage (au sens large). Les bancs ont été regroupés selon leur proximité géographique, et en tenant compte des indications relatives à leur nature d'exploitation fournies par la carte de la DDTM. Le processus de regroupement a été soumis par ailleurs à validation statistique.

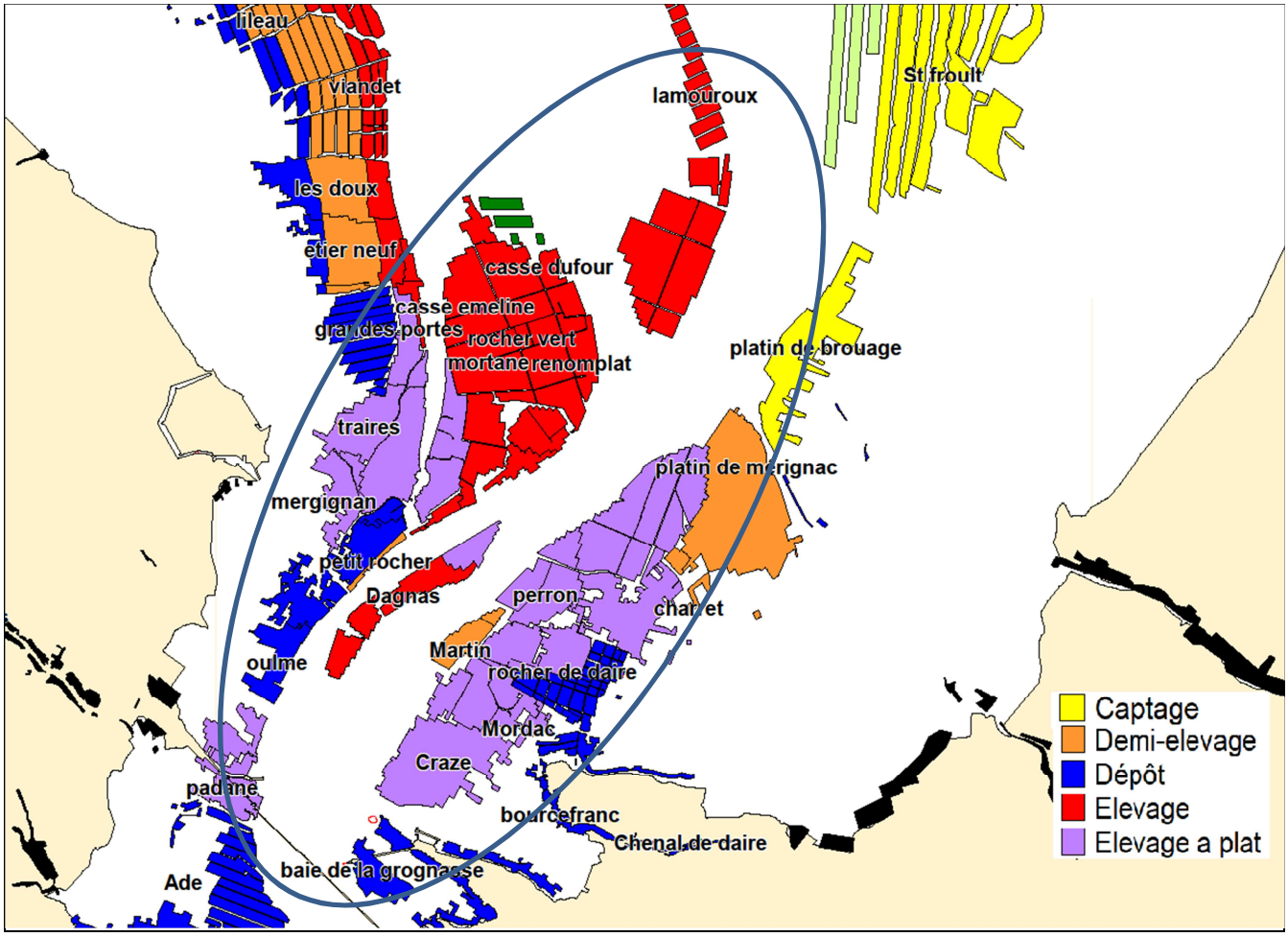
Le bassin de Marennes-Oléron a été divisé en trois grands secteurs: Nord, Centre et Sud, eux même subdivisés en sous-secteurs, réunissant des bancs comparables en termes d'utilisation et de prix. Le test de comparaison de deux moyennes utilisé à cet effet (test statistique de Z) permet de délimiter des sous-secteurs représentatifs au plan statistique, au moyen d'un processus itératif dont toutes les étapes ne sont pas nécessairement reprises ici. Pour pouvoir réaliser ce test, il est nécessaire en théorie de disposer d'une population statistique d'au moins 30 données. L'écart entre 2 moyennes est significatif lorsque la valeur de Z, ou écart-type centré réduit, est supérieure à 1,96 (pour un intervalle de confiance de 95%).

3.2.1. Indicateurs de prix – secteur Centre du bassin

Ce secteur comprend dans sa partie la plus nord le banc de Lamouroux. Il englobe la zone d'élevage en surélevé réunissant les bancs de la Casse, Rocher Vert, Mortane, Renomplat… et comprend également sur une zone assez étendue un ensemble de bancs destinés à l'élevage à plat, délimitée au Nord-Ouest par le banc de Grandes Portes, à l'Est par le banc de Charret et au Sud par les bancs de Craze et Padane. Tous les bancs (ou parties) de bancs

en surélevé suivent la réglementation sur l'enlèvement des installations (y compris le banc de Martin pour la partie demi-élevage en surélevé).

Carte 3. Secteur Elevage Centre (extrait carte des natures d'exploitation - DDTM 17)



Un certain nombre de bancs d'élevage à plat figurant sur la carte Centre du bassin ne sont pas pris en compte dans la construction des indicateurs, faute d'informations suffisantes. Il s'agit de bancs qui ne sont pas représentés dans la base 1B' (Craze, Mergignan) ou qui concernent un nombre de transactions très faible (Platin de Mérignac, Padane), témoignant de l'état d'abandon de ces bancs, rendus inexploitables du fait de l'envasement.

Les tests de comparaison des moyennes ont été réalisés afin de délimiter le périmètre de chaque indicateur. Au préalable, certains bancs disposant d'un nombre de données insuffisant pour le test ont été apparentés avec un banc voisin. Annas, un petit banc situé à la pointe de la Casse-Dufour, lui a été rattaché. Le banc de Rocher vert a été traité avec celui de la Casse-Emeline, Renomplat avec Mortane (pour la partie en surélevée), et Perron avec Martin. La partie élevage à plat du banc de Grandes Portes a été regroupée avec le banc de Traire qui la prolonge (la partie en surélevée est constituée essentiellement de dépôts).

Les résultats des tests de Z réalisés pour le secteur Centre-Elevage montrent que la plupart des bancs ou entités analysés présentent des indicateurs de prix statistiquement différents les uns des autres (Tableau 12). Cela est particulièrement marquant dans le cas de Lamouroux qui, avec des prix très élevés (plus de 700 €2009/are), se détache de tous les autres bancs. Quelques comparaisons laissent toutefois entrevoir des regroupements possibles sur la base d'une proximité de prix (valeurs de Z inférieures à 1,96). C'est le cas des comparaisons entre les bancs de la Casse Dufour-Annas et la Casse Emeline-Rocher vert, entre Mortane à plat et Traire-Grandes portes, et entre les bancs de Charret, Dagnas et Martin-Perron. Les résultats du test permettent d'agréger ces groupes de bancs, et de diminuer ainsi le nombre d'indicateurs pour le secteur Elevage-Centre.

Tab 12. Tests de comparaison de moyennes de prix (écart-types réduits)- **Secteur Centre**

	Lamouroux	Casse Dufour-Annas	Casse Emeline-Rocher vert	Mortane S-Renomplat	Mortane P	Traire-Grande Porte*	Charret	Dagnas	Martin-Perron
Lamouroux		22,00	17,45	25,07	21,67	32,77	32,04	34,29	33,96
Casse Dufour-Annas	22,00		1,43	3,65	7,38	12,07	13,40	14,92	15,13
Casse Emeline-Rocher vert	17,45	1,43		4,39	7,73	11,12	12,57	13,63	13,93
Mortane S - Renomplat	25,07	3,65	4,39		5,14	8,25	10,09	11,36	11,71
Mortane P	21,67	7,38	7,73	5,14		0,05	1,67	2,04	2,52
Traire- Grande Porte*	32,77	12,07	11,12	8,25	0,05		3,03	3,80	4,47
Charret	32,04	13,40	12,57	10,09	1,67	3,03		0,56	1,18
Dagnas	34,29	14,92	13,63	11,36	2,04	3,80	0,46		0,78
Martin-Perron	33,96	15,13	13,93	11,71	2,52	4,47	1,18	0,78	

*parcs à plat uniquement pour Grandes Portes

Les indicateurs de prix proposés pour le secteur Centre Elevage sont présentés dans le tableau 13. Hors Lamouroux, déjà cité, les indicateurs de prix des concessions d'élevage en surélevé avoisinent 400 €2009/are pour le sous-secteur C21 (La Casse…) et 344 €2009/are pour C22 (Mortane-Renomplat en surélevé). Les indicateurs de prix sont moins élevés pour les sous-secteurs C31 et C32 utilisés pour l'élevage à plat et le demi-élevage en surélevé (respectivement 237 et 186 €2009/are). Outre l'écart de valeur moyenne existant entre ces deux indicateurs, leur distinction peut se justifier par le fait que l'indicateur C32 recouvre une plus forte variabilité que C31, résultant d'une moindre homogénéité des bancs qui le composent et des usages associés.

Tab 13. Indicateurs de prix des parcs d'élevage par sous-secteurs **Centre**
(Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B')

Sous-secteurs / Bancs	Mode d'élevage	nombre d'échanges	prix moyen (€ 2009/are)	Coeff var
C1 - Elevage Lamouroux	**Surélevé**	**148**	**722,9**	**20%**
C21 - Elevage	**Surélevé**	**208**	**398,7**	**27%**
Casse Dufour - Annas	Surélevé	138	392,6	28%
Casse Emeline - Rocher Vert	Surélevé	70	410,8	27%
C22 - Elevage Mortane S-Renomplat	**Surélevé**	**144**	**343,8**	**32%**
C31- Elevage	**Plat**	**125**	**236,6**	**38%**
Traire , Grandes portes*	Plat	92	235,8	34%
Mortane P	Plat	33	238,3	47%
C32- Elevage	**Plat, Surélevé**	**191**	**185,9**	**45%**
Charret	Plat	56	201,9	43%
Dagnas	S, P	78	182,9	46%
Martin Perron	S, P	57	172,8	45%
C1 - Elevage (Lamouroux)	**Surélevé**	**148**	**722,9**	**20%**
C2 - Elevage (hors Lamouroux)	**Surélevé**	**352**	**375,7**	**30%**
C3 - Elevage	**Plat, Surélevé**	**316**	**206,8**	**43%**

* non inclus Grandes Portes en surélevé

A un niveau d'agrégation supérieur, l'indicateur de prix C2 (C21, C22), correspondant aux bancs spécialisés dans l'élevage en surélevé dans le Centre du bassin, s'élève à 376 €2009/are, avec un coefficient de variation de 30%. L'indicateur de prix C3, correspondant aux bancs non spécialisés dans l'élevage en surélevé, atteint 207 €2009/are, avec un coefficient de variation de 43%.

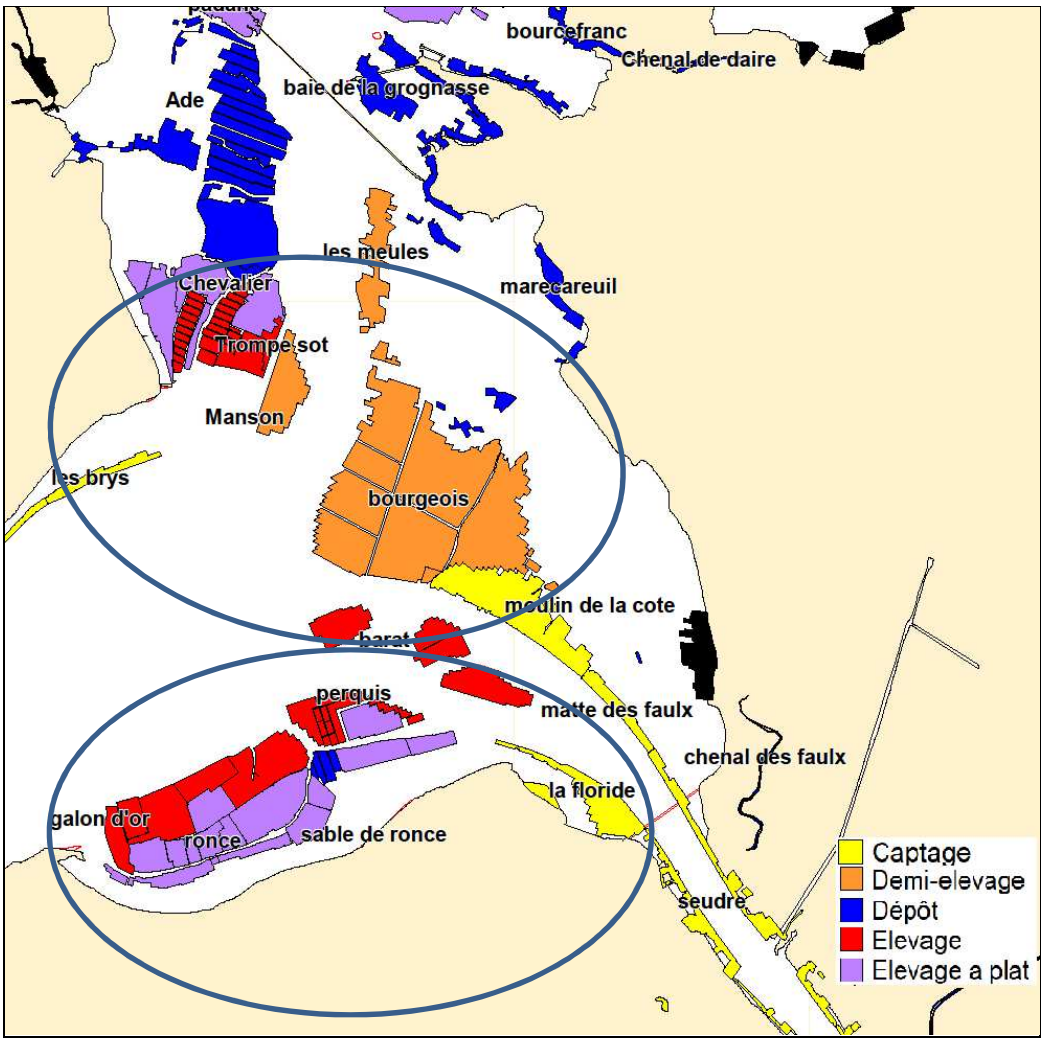
3.2.2. Indicateurs de prix – secteur Sud du bassin

Le Sud du bassin comprend deux entités d'élevage distinctes d'un point de vue géographique.

La partie la plus sud, très proche du continent, est constituée d'un ensemble de bancs contigus, occupant 155 hectares, avec d'Ouest en Est les bancs de Galon d'Or, Ronce, Sable de Ronce, Perquis, auxquels s'ajoutent 3 petits bancs au large de Perquis rassemblés sous l'appellation de Barat (33 hectares). Au sein du premier ensemble, les bancs de Ronce, Sable de Ronce et Perquis se partagent entre élevage à plat et élevage en surélevé, tandis que Barat est passé au mode d'élevage en surélevé en totalité.

La partie la plus nord est constituée d'une zone d'environ 100 ha (majoritairement à plat) longeant la côte sud de l'ile d'Oléron et regroupant les bancs de Menson-Chevalier et Trompe Sot, et d'une zone plus centrale correspondant au banc de Bourgeois, un des plus vastes du bassin (132 hectares) et dédié au demi-élevage en surélevé d'après la carte DDTM.

Carte 4. Secteur Elevage Sud (extrait carte des natures d'exploitation - DDTM 17)



Dans le Sud du bassin, les seuls bancs soumis à enlèvement des installations sont Perquis (dans sa partie en surélevé) et Barat.

Les tests de comparaison de moyennes ont été réalisés séparément entre la partie sud (S1) et la partie nord (S2).

Pour le secteur S1, l'analyse de la matrice des écart-types réduit (tableau 14) montre des écarts de prix significatifs entre parcs à plat et parcs en surélevé pour les bancs mixtes de Perquis, Ronce et Sable de Ronce. Cela conduit à distinguer deux indicateurs pour caractériser cet ensemble de bancs : S11s pour les concessions d'élevage en surélevé (intégrant également Galon d'Or), et S11p pour les concessions d'élevage à plat. Un autre indicateur est proposé pour le banc de Barat (S12) dont les prix se situent à un niveau

intermédiaire entre les deux indicateurs précédents (Tableau 15). Malgré leur proximité de prix, les données des bancs de Barat (élevage en surélevé) et de Ronce à plat ne sont pas agrégées en raison de leur différence de nature d'exploitation.

Tab 14. Tests de comparaison de moyennes (écart-types réduits)- **Secteur Sud S1**

	Galon d'or	Sable de Ronce S	Ronce S	Perquis S	Barat	Ronce P	Perquis P	Sable de Ronce P
Galon d'or		1,09	1,72	2,13	4,28	3,89	6,33	7,6
Sable de Ronce S	1,09		0,36	0,74	2,40	2,36	4,38	5,55
Ronce S	1,72	0,36		0,51	3,08	2,66	5,79	7,45
Perquis S	2,13	0,74	0,51		2,37	2,14	5,14	6,80
Barat	4,28	2,40	3,08	2,37		0,52	5,19	4,25
Ronce P	3,89	2,36	2,66	2,14	0,52		2,57	4,25
Perquis P	6,33	4,38	5,79	5,14	5,19	2,57		2,27
Sable de Ronce P	7,60	5,55	7,45	6,80	7,94	4,25	2,27	

Pour le secteur S2, les tests de comparaison de moyenne effectués témoignent d'une similitude de prix entre les bancs de Bourgeois et Menson-Chevalier, et de la proximité de ce dernier avec le banc de Trompe Sot, qui peut lui être rattaché. Cette proximité est encore plus avérée si l'on compare les prix de Bourgeois avec les prix du groupe de bancs Menson-Chevalier et Trompe Sot (pas d'écart significatif d'un point de vue statistique).

Le tableau 15 propose différents niveaux d'agrégation pour l'évaluation du prix des concessions dans le secteur sud du bassin.

Au niveau le plus détaillé, on distingue 5 indicateurs de prix, s'échelonnant entre environ 450 €2009/are pour les meilleurs parcs d'élevage en surélevés et 150 €2009/are pour les parcs de demi-élevage de Bourgeois. La plus faible dispersion de prix est obtenue pour l'indicateur S12, correspondant à Barat, un banc de petite taille, et homogène. Les autres indicateurs recouvrent une plus forte variabilité, et plus particulièrement l'indicateur S13 évalué à partir des concessions d'élevage à plat des bancs de Perquis, Ronce et Sable de Ronce.

A un niveau plus agrégé, il ne reste plus que 3 indicateurs à l'issue du regroupement des indicateurs S11 et S12 (même nature d'exploitation), et des indicateurs S21 et S22 (proximité géographique).

Tab 15. Indicateurs de prix des parcs d'élevage par sous-secteurs **Sud**
(Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B')

Sous-secteurs / Bancs	Mode d'élevage	nombre d'échanges	prix moyen (€ 2009/are)	Coeff var
S11s - Elevage	**Surélevé**	**134**	**447,0**	**42%**
Galon d'Or	Surélevé	26	505,4	38%
Sable de Ronce	Surélevé	28	445,2	50%
Ronce	Surélevé	47	426,8	42%
Perquis	Surélevé	33	407,9	36%
S12 - Elevage	**Surélevé**	**108**	**342,2**	**24%**
Barat				
S11p - Elevage	**Plat**	**106**	**249,2**	**52%**
Ronce	Plat	39	327,8	52%
Perquis	Plat	38	247,8	40%
Sable de Ronce	Plat	29	194,7	50%
S21 - Elevage, demi-Elevage	**Surélevé majoritaire**	**97**	**175,8**	**41%**
Trompe Sot	Surélevé	24	183,8	31%
Chevalier-Menson	S, P	73	158,2	41%
S22 - Demi-élevage*	**Surélevé**	**142**	**153,1**	**42%**
Bourgeois				
S1A - Elevage surélevé		**242**	**407,2**	**40%**
S1B - Elevage à Plat		**106**	**249,2**	**52%**
S2 - Elevage & demi-E, surélevé majoritaire		**239**	**159,5**	**41%**

**d'après carte DDTM "Nature d'exploitation" du bassin de Marennes -Oléron*

3.2.3. Indicateurs de prix – secteur Nord-Ouest du bassin

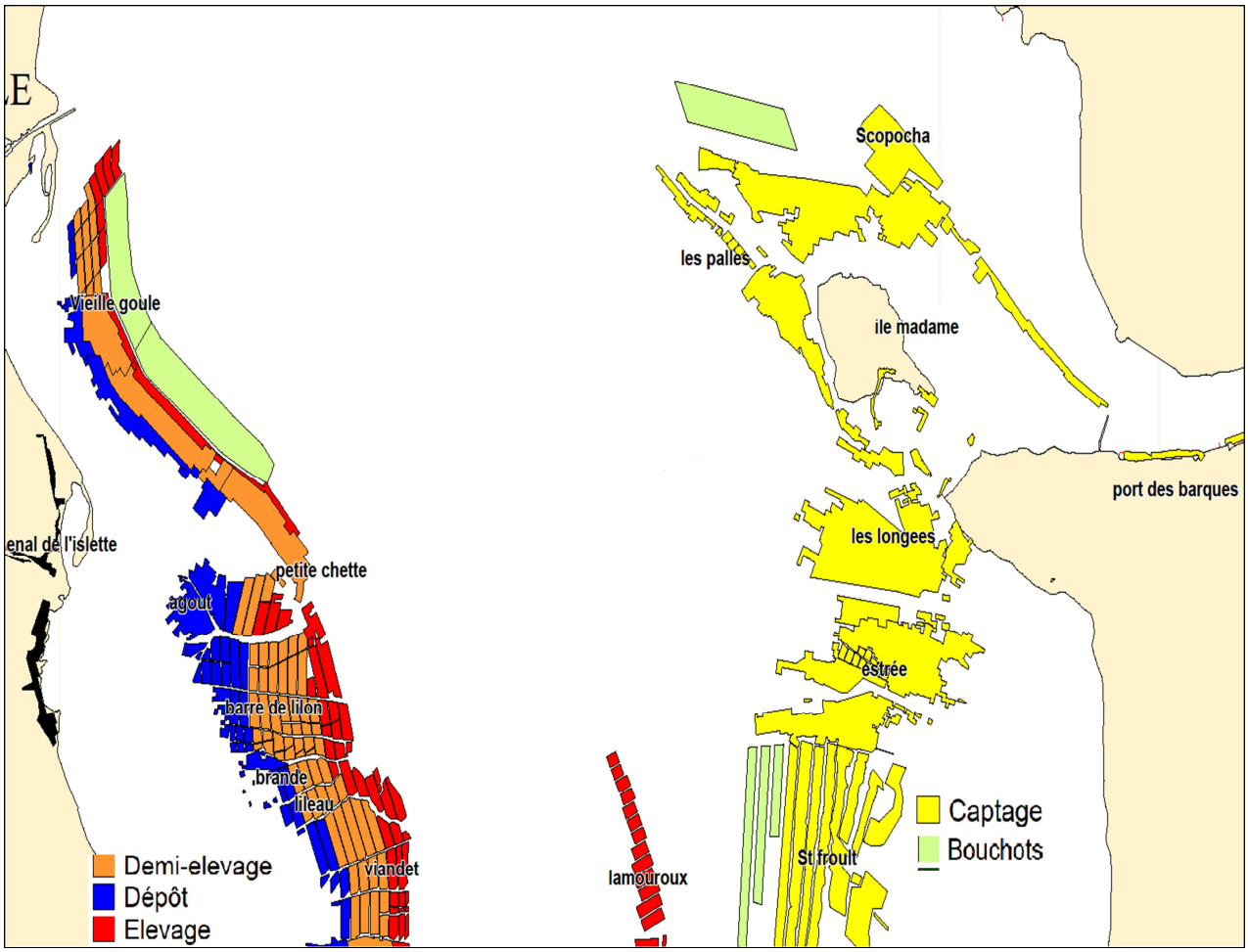
Le secteur d'élevage Nord-Ouest longe la côte Est de la partie centrale de l'ile d'Oléron, et fait face au secteur de captage du Nord du bassin de Marennes-Oléron (Carte 4).

Du Nord au Sud se succèdent les bancs de Vieille Goule, dont la partie externe est dédiée à la mytiliculture, et de Petite Chette, Barre de Lilon, Brande, Lileau et Viandet[38]. Ils occupent une superficie de plus de 500 hectares. Tous ces bancs sont passés à l'élevage en surélevé et la plupart d'entre eux ont fait l'objet d'une restructuration. Ils ont comme caractéristique commune d'être orientés perpendiculairement à la côte de l'ile, ce qui en détermine l'usage suivant un gradient bathymétrique. Les concessions les plus proches de la côte sont utilisées en dépôt, les plus éloignées pour l'élevage en surélevé. Entre les deux, la majorité des

[38] Les bancs limitrophes des Doux et d'Etier neuf ne sont pas pris en compte dans l'analyse car ils ont donné lieu à un nombre limité de transactions et seraient plutôt utilisés comme dépôt d'après la DDTM.

surfaces sont destinées au demi-élevage en surélevé, si l'on se réfère à la représentation cartographique de la DDTM. La réglementation relative à l'enlèvement des installations n'est pas en vigueur dans le secteur NW, à l'exception de la partie Est du banc « Barre de Lilon » qui y est soumise.

Carte 5. Secteur Nord (extrait carte des natures d'exploitation – DDTM 17)



La matrice des écart-types réduits indique que seul le banc de Lileau se distingue en termes de prix, ce qui peut s'expliquer par le fait que ce banc, contrairement aux autres, est localisé uniquement dans la zone de demi-élevage et d'élevage (Tableau 16). Les indicateurs de prix du foncier ostréicole calculés à partir de la base 1B sont relativement faibles: 160 €2009/are pour Lileau et 105 €2009/are pour le second indicateur agrégeant les autres bancs (Tableau 17). Au niveau global, le prix moyen du foncier s'élève à moins de 120 €2009/are dans le secteur Nord-Ouest, ce qui en fait a priori le secteur le moins cher du bassin de M.O.

La mixité des usages sur les bancs du secteur Nord-Ouest peut cependant être un facteur de sous-évaluation des indicateurs, si les dépôts n'ont pas été identifiés de manière exhaustive dans les données provenant des commissions des cultures marines. Ce biais potentiel devra être pris en compte dans la comparaison des différents indicateurs du bassin.

Tab 16. Tests de comparaison de moyennes (écart-types réduits)- **Secteur Nord-Ouest**

	Lileau	Viandet	Lilon-Brande	Vieille goule	Petite Chette
Lileau		3,79	5,51	6,30	4,68
Viandet	3,79		0,2	1,07	0,32
Lilon-Brande	5,51	0,20		1,49	0,21
Vieille goule	6,30	1,07	1,49		0,85
Petite Chette	4,68	0,32	0,21	0,85	

Tab 17. Indicateurs de prix des parcs d'élevage par sous-secteurs **Nord-Ouest**
(Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B')

Sous-secteurs / Bancs	Mode d'élevage	nombre d'échanges	prix moyen (€ 2009/are)	Coeff var
NW1 - Demi-E, élevage Lileau	**Surélevé**	**59**	**159,9**	**39%**
NW2 - Demi-E, élevage	**Surélevé**	**248**	**104,6**	**43%**
Viandet	Surélevé	23	115,4	42%
Barre de Lilon-Brande	Surélevé	109	110,4	39%
Vieille goule	Surélevé	59	98,4	37%
Petite chette	Surélevé	57	97,6	53%
Total NW	**Surélevé**	**307**	**115,5**	**46%**

3.2.4. Synthèse et évolution des indicateurs de prix du foncier dans le bassin de MO

Les 12 indicateurs de prix qui ont été estimés sont récapitulés dans le tableau 18, par ordre décroissant. Ce tableau confirme la hiérarchie des prix suivant le type d'exploitation, déterminé par le mode d'élevage, et complété par le stade d'élevage sur la base des informations fournies par la carte DDTM « nature d'exploitation » : en tête les meilleurs secteurs en surélevé destinés à l'élevage stricto sensu dans le centre et le sud du bassin, puis les parcs à plat, et enfin les secteurs « mixtes » en termes de modes d'élevage ou/et à dominante demi-élevage.

Tab 18. Synthèse des prix des parcs d'élevage ostréicole dans le bassin de Marennes-Oléron (Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B') - **12 indicateurs**

indicateur	Bancs	Type d'exploitation	nombre d'échanges	prix moyen (€ 2009/are)	Coeff var
C1	Lamouroux	Elevage surélevé	148	722,9	20%
S11s	Galon d'or, Sable de R, Ronce, Perquis	Elevage surélevé	134	447,0	42%
C21	Casse D, Casse E, Annas, Rocher vert	Elevage surélevé	208	398,7	27%
C22	Mortane s, Renomplat	Elevage surélevé	144	343,8	32%
S12	Barat	Elevage surélevé	108	342,2	24%
S11p	Ronce, Perquis, Sable de ronce	Elevage à plat	106	249,2	52%
C31	Traires, Grandes Portes P, Mortane P	Elevage à plat	125	236,6	38%
C32	Charret, Dagnas, Martin Perron	Mixte (plat, surélevé)	191	185,9	45%
S21	Trompe-Sot, Chevalier-Menson	Mixte (plat, surélevé)	97	175,8	41%
NW1	Lileau	Demi-E, élevage surélevé	59	159,9	39%
S22	Bourgeois	Demi-élevage surélevé	142	153,1	42%
NW2	Viandet, Barre de L-Brande, Vieille goule, Pte Chette	Demi-E, élevage surélevé	248	104,6	43%

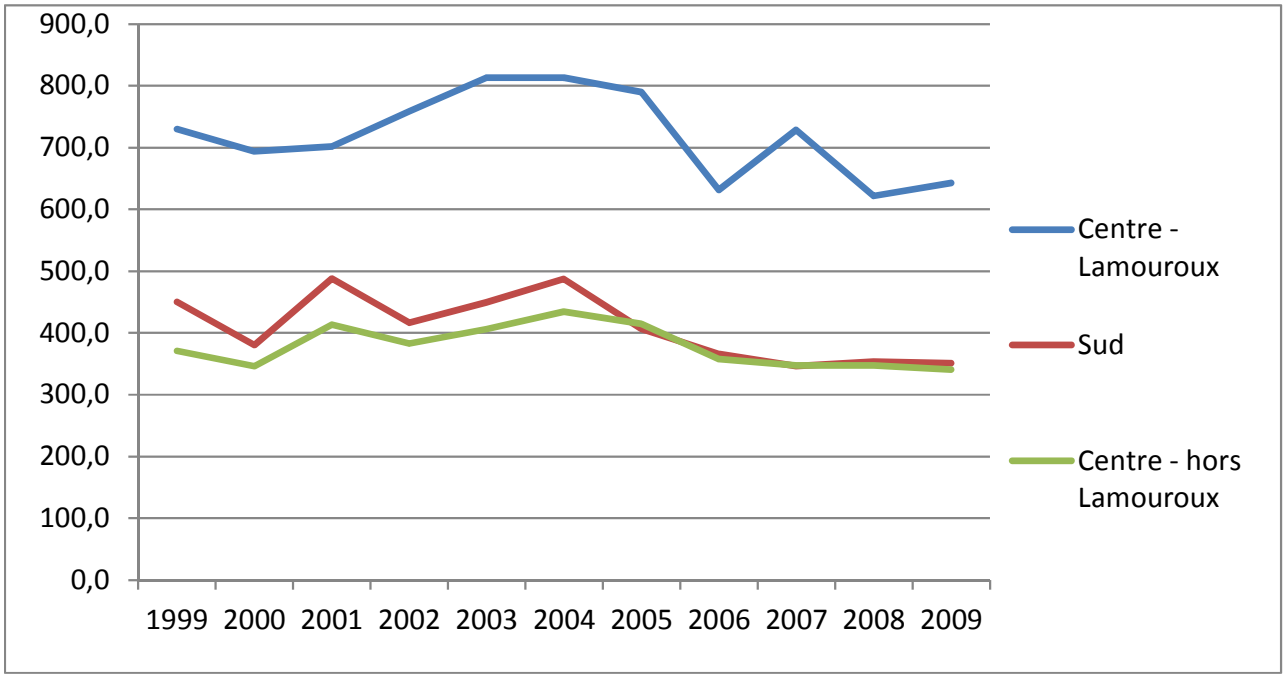
A un niveau plus agrégé, le nombre d'indicateurs peut être réduit à 7, sans que cela modifie significativement le coefficient de dispersion des évaluations (Tableau 19). Ce niveau d'agrégation limite quelque peu l'homogénéité des groupes de bancs ainsi constitués, mais il est plus approprié pour suivre l'évolution des prix, un plus grand nombre de transactions contribuant à l'évaluation de chaque indicateur annuel.

Tab 19. Synthèse des prix des parcs d'élevage ostréicole dans le bassin de Marennes-Oléron (Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B') - **7 indicateurs**

indicateur	sous-secteurs	Type d'exploitation	nombre d'échanges	prix moyen (€ 2009/are)	Coeff var	Evo/an
C1	Centre - Lamouroux	Elevage surélevé	148	722,9	20%	0%
S1A	Sud	Elevage surélevé	242	407,2	40%	-3%
C2	Centre-hors Lamouroux	Elevage surélevé	352	375,7	30%	-1%
S1B	Sud	Elevage à plat	106	249,2	52%	0%
C3	Centre	Mixte (plat, surélevé)	316	206,8	43%	-6%
S2	Sud	Mixte (élevage et demi-E)	239	159,5	41%	-3%
NW	Nord	Demi-E, élevage surélevé	307	115,5	46%	-3%

A Marennes-Oléron, la forte demande existante pour les bons parcs d'élevage explique leurs niveaux de prix élevé. Hors Lamouroux, l'indicateur de prix pour des concessions d'élevage (stade élevage) en surélevé est un peu supérieur dans le Sud (S1A) que dans le Centre du bassin (C2), mais il y recouvre une plus forte variabilité et présente une tendance à la baisse des prix plus prononcée sur l'ensemble de la période. Cette évolution se décompose en deux phases : jusqu'en 2005, les prix sont supérieurs dans le Sud mais évoluent parallèlement avec ceux du Nord ; à partir de 2005 les prix se rejoignent à un niveau un peu supérieur à 400 €2009/are puis les deux courbes s'alignent et s'orientent à la baisse (-3 à -4%/an entre 2005 et 2009).

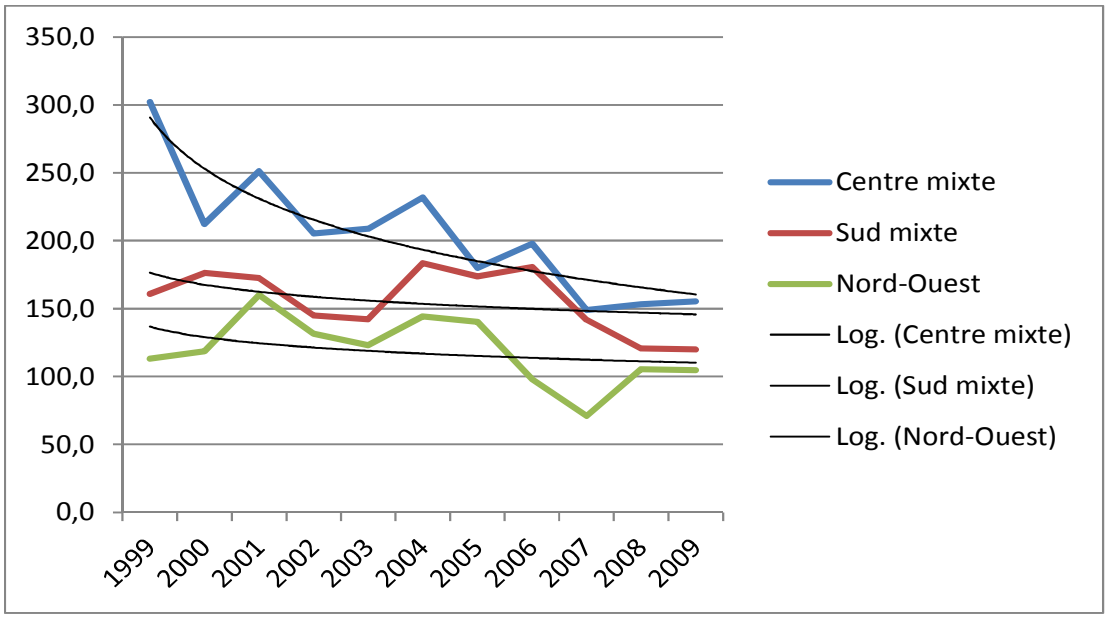
Fig 10. Evolution des indicateurs de prix du foncier ostréicole (€2009/are) dans le bassin de Marennes-Oléron. Type d'exploitation « élevage en surélevé »



(Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B')

Pour les autres types d'exploitation, les indicateurs sont par définition moins homogènes, et leur estimation soumise à une plus forte variabilité. A l'exception de l'indicateur de prix des parcs à plat dans le Sud du bassin (Perquis, Ronce, Sable de Ronce) qui s'appuie sur un nombre de données trop faible pour faire ressortir une évolution, les autres indicateurs affichent des tendances clairement orientées à la baisse. L'indicateur C3 (Centre mixte) est celui qui subit la plus forte dépréciation sur la période étudiée, avec des prix qui passent d'environ 250 €2009/are à 150 €2009/are entre 1999 et 2009. Une telle évolution est à resituer dans un contexte de désaffection de nombre de bancs environnants (cf. 3.2.1) et de déprise foncière de certaines zones du bassin. La dévalorisation des concessions est de moindre amplitude en ce qui concerne les indicateurs S2 (Sud mixte) et Nord-Ouest, qui sont déjà associés aux plus faibles valeurs de foncier.

Fig 11. Evolution des indicateurs de prix du foncier ostréicole (€2009/are) dans le bassin de Marennes-Oléron. Autres types d'exploitation (à plat, mixte, demi-élevage dominant)



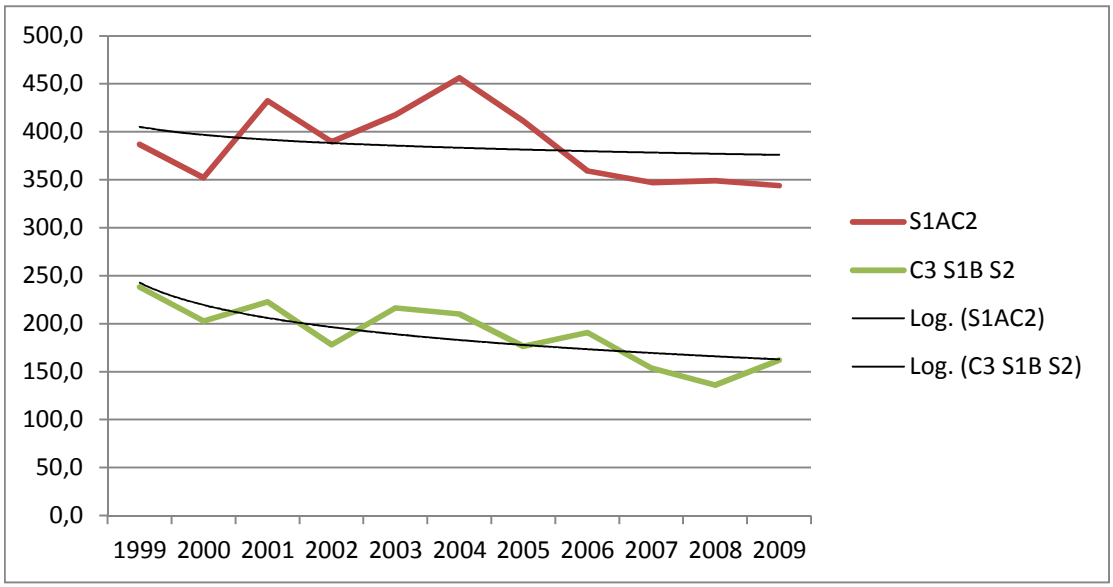
(Source : Ifremer d'après CCM 1999-200, base 1B')

Les résultats de l'évaluation des prix du foncier ostréicole restent cependant tributaires de la précision des informations contenues dans les PV des commissions des cultures marines sur les usages des concessions et des informations complémentaires de «nature d'exploitation» fournies par la cartographie du bassin[39]. Un défaut de caractérisation des transactions dans les PV des commissions des cultures marines peut de fait biaiser l'évaluation, en particulier dans le secteur Nord-Ouest si les dépôts n'ont pas été identifiés de manière exhaustive (avec un risque de sous-estimation de l'indicateur de prix qui a déjà été mentionné).

Malgré ces réserves, l'analyse des données issues des CCM a permis d'évaluer des indicateurs de prix par banc puis par segment de marché du foncier, et de mesurer la tendance d'évolution des prix des concessions d'élevage sur l'ensemble du bassin. Hors valeurs extrêmes (indicateurs Lamouroux et Nord-Ouest), le rapport des prix est de l'ordre de 2 entre les meilleurs parcs d'élevage en surélevé et les autres parcs, qu'ils soient à plat ou en surélevé à dominante demi-élevage (344 €2009/are versus 162 €2009/are). La première catégorie de concessions ostréicoles a enregistré dans un premier temps une hausse des prix, suivie d'une dépréciation à partir de 2005, conduisant à une relative stabilité des prix entre le début et la fin de période étudiée (-1%/an en moyenne). Pour la seconde catégorie de concessions, la diminution des prix a été plus progressive et a couvert l'ensemble de la période, au rythme de -4%/an, en moyenne.

[39] La répartition entre élevage et demi-élevage est indicative. Elle est susceptible d'être modifiée en fonction de l'évolution des conditions d'exploitation dans le bassin et des besoins des entreprises.

Fig 12. Evolution des indicateurs de prix du foncier ostréicole (€2009/are) à M.O.
Elevage en surélevé vs Autres types d'exploitation (hors bancs Lamouroux et Nord-Ouest)



(Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009, base 1B')

4. Déterminants de la formation des prix des parcs d'élevage

Ce dernier chapitre propose une analyse préliminaire de la formation des prix du foncier ostréicole centrée sur les parcs d'élevage. Des éléments qualitatifs provenant d'entretiens sont mobilisés dans un premier temps pour faire la synthèse des principaux facteurs déterminants les prix des concessions ostréicoles. Puis un premier exercice d'analyse de la formation des prix est entrepris en utilisant l'ensemble des données disponibles pour caractériser les transactions. Ces données ne se limitent pas aux variables issues de la base de données CCM, mais intègrent de surcroît des variables physiques et environnementales obtenues auprès du LER-PC.

4.1. Perception de la valeur du foncier ostréicole et de son évolution

Une dizaine d'entretiens sur la gestion du foncier ostréicole et sur l'évolution des conditions d'exploitation et de la valeur des concessions ostréicoles ont été réalisés auprès d'acteurs professionnels, membres de la commission DPM du CRC Poitou-Charente, principalement au cours de l'année 2012. Les personnes rencontrées étaient interrogées sur ce qui définit, selon leur point de vue, la qualité ou valeur d'une concession et si cette « valeur » est bien représentée par le prix des indemnités de cession. Une autre partie de l'entretien portait sur les principaux facteurs d'évolution des conditions d'exploitation dans le bassin de Marennes-Oléron, facteurs qui peuvent être documentés par ailleurs par différentes études et travaux. L'objectif de cette brève restitution est ici d'identifier les variables ou facteurs susceptibles d'influencer les coûts d'accès au foncier ostréicole, en particulier pour les concessions d'élevage.

4.1.1. Les déterminants perçus de la valeur (intrinsèque) du foncier

- *Qu'est-ce qui définit la qualité d'un parc pour les professionnels?*

Les différents critères déterminant la qualité des concessions font à peu près l'unanimité parmi les professionnels rencontrés, mais le compromis à trouver pour « optimiser » ces critères peut varier selon la localisation de l'entreprise et son orientation technico-économique. De manière générale, il est admis que la qualité des concessions dépend fortement de leur localisation géographique. Pour les parcs d'élevage celle-ci conditionne, à des échelles diverses, la proximité par rapport aux arrivées d'eau douce (et de nourriture), la bathymétrie, la nature du substrat. Pour les parcs de captage, la spécialisation géographique est d'autant plus forte que l'activité est très dépendante des apports d'eau douce et se pratique à l'embouchure des fleuves (Charente, Seudre). Les meilleurs parcs de captage sont situés à la sortie de la Charente, à proximité de Port des Barques et de l'Ile Madame.

Pour les parcs d'élevage en surélevé qui représentent la majorité des concessions exploitées, Certains acteurs mettent en avant le coefficient bathymétrique comme principal critère pour l'élevage, en tant qu'indicateur de la durée d'immersion, et soulignent que « *dans les zones hautes les parcs ne trouvent plus preneurs* ». Si l'on exclut toutefois les secteurs qui sortent du périmètre exploitable, la bathymétrie n'est plus aussi prépondérante. Le parc idéal ne doit être « *ni trop haut sinon ça ne pousse plus*, *ni trop bas, pour éviter le captage de moules*». Il ne doit pas être exposé au vent et tempêtes, et être bien situé par rapport aux arrivées d'eau douce. Certains ostréiculteurs recherchent comme atout complémentaire des parcs non soumis à la réglementation sur l'enlèvement des installations, car ils peuvent être exploités toute l'année sans interruption. Un parc avec un coefficient bathymétrique intermédiaire, mais sans obligation d'enlèvement (ex. Mortane), représentera pour l'un un bon compromis, considérant qu'une moindre productivité peut être compensée par une durée de croissance plus longue. Pour d'autres, même si les parcs avec enlèvement sont contraignants, « *il faut en avoir car ce sont des parcs poussants* ». Un autre facteur signalé est l'application de mesures de gestion collectives en matière de densité, qui joue un rôle dans le maintien de la qualité des parcs d'élevage. Aux critères physiques et environnementaux influençant directement la productivité primaire dans la perception de la « valeur » des concessions, s'ajoutent donc d'autres critères d'exploitabilité, en lien avec l'entretien du DPM et la réglementation de l'élevage ostréicole.

- *Est-ce que le prix d'achat reflète bien la « valeur intrinsèque» du parc ?*

Cette question amène les personnes interrogées à mentionner la relation offre et demande comme autre composante des prix du foncier conchylicole. Pour une catégorie de concession donnée, il est de fait considéré que le montant de l'indemnité reflète l'état de l'offre et de la demande dans le bassin à un moment donné.

L'effet de la réglementation nationale sur les prix est en revanche peu mis en avant. Un seul ostréiculteur parmi les personnes interrogées a fait état de la réglementation (décret de 1983 modifié en 1987) comme facteur de régulation des prix, en indiquant que « *l'encadrement des prix par la réglementation aide le repreneur à négocier avec le cédant* ». Un autre représentant attend de la mise en concurrence des concessions (généralisation de l'affichage inscrite dans la dernière modification du décret en 2009) une meilleure évaluation des prix des indemnités, plus de transparence devant aboutir à un meilleur fonctionnement du marché des concessions.

L'effet de dérives inflationnistes antérieures à l'adoption du décret en 1983, qui auraient instauré une échelle de prix disproportionnée, peut également être envisagé pour certains secteurs emblématiques du bassin. Une telle hypothèse mérite en particulier d'être examinée pour expliquer les niveaux de prix très élevés du banc de Lamouroux, atteignant

presque le double de ceux des bancs voisins de la Casse[40], s'ils s'avéraient ne pas être justifiés par des gains de productivité (ou d'exploitabilité) aussi importants. Les avis restent partagés sur le rapport qualité/prix des parcs de Lamouroux, mais ils s'accordent sur le fait que le prix de ces parcs a diminué au cours des trente dernières années. Différentes raisons sont avancées pour expliquer cette dépréciation: la baisse du débit de la Charente, l'exhaussement du banc, ainsi qu'une augmentation de la disponibilité des concessions. Plus récemment, c'est le déclenchement des mortalités d'huîtres marchandes dues au *vibrio aestuarianus* (ponctuellement en 2007, puis à partir de 2012-213) qui serait à l'origine de l'effondrement des prix des parcs de Lamouroux.

Des phénomènes de hausse incontrôlée des prix ont par ailleurs été largement évoqués concernant les parcs de captage, objet d'un regain de demande et d'une flambée des cours suite aux épisodes de surmortalités advenus depuis 2008. Il est rappelé que « *beaucoup de parcs de captage étaient à l'abandon avant les mortalités* ». Certains acteurs estiment même que « *l'ampleur de la hausse récente des prix peut être considéré comme un effet direct du versement des calamités agricoles en dédommagement des pertes de naissain* ». Cet exemple, bien qu'il se situe au-delà la période analysée dans le cadre de cette étude, permet de s'interroger sur la capacité des outils réglementaires existants[41] à limiter les effets inflationnistes provoqués par un choc de demande, comme celui provoqué par la crise des mortalités. Par ailleurs, il montre comment la gestion des aides publiques a pu jouer un rôle pour alimenter la surenchère sur les parcs de captage, les modalités d'indemnisation des pertes de naissains constituant une incitation économique supplémentaire à acquérir ce type de parcs.

4.1.2. Facteurs d'évolution de la valeur des concessions

Les principaux facteurs de changement des conditions d'exploitation susceptibles d'impacter les coûts d'accès au foncier conchylicole se rapportent à l'évolution des pratiques culturales et de la gestion collective, aux facteurs économiques et démographiques ainsi qu'aux conditions environnementales. Ces évolutions ont eu des retombées variables suivant les secteurs géographiques dans un bassin ostréicole étendu comme celui de Marennes-Oléron.

[40] Le rapport de prix entre le banc de Lamouroux et de la Casse-Dufour atteint 1,8 sur la période 1999-2009 (tableau 10), comme pour la période 1988-1996. L'indicateur de prix de Lamouroux, qui s'élevait à environ 1000 € 2009 en moyenne sur la période 1988-1996 (d'après le rapport du projet Astrodome), est descendu à 723€ 2009 en moyenne sur la période 1999-2009 (-38%).

[41] Le référentiel EVABANC, qui contient les valeurs moyennes des indemnités versées au cours des 3 dernières années, a un rôle essentiellement indicatif (voir 2.2.2). Un moratoire a dû être décrété par le CRC à partir de 2011 pour freiner les mouvements d'acquisition de parcs de captage et la flambée des cours (com. pers.).

- *Evolution des pratiques culturales*

L'évolution des pratiques a contribué à l'intensification de l'exploitation ostréicole dans le bassin, depuis le passage de l'élevage à plat à l'élevage en surélevé jusqu'à l'introduction puis l'approvisionnement croissant en naissains d'écloserie. Cette intensification est à resituer dans une tendance longue de réduction de la main d'œuvre conchylicole et d'accroissement de la concurrence inter-bassins. Deux principaux facteurs peuvent être avancés pour expliquer l'augmentation de la production d'huîtres creuses au niveau national : l'extension de l'ostréiculture en Normandie ainsi que la reconversion progressive de la production bretonne de l'huitre plate vers l'huître creuse[42].

Le changement de technique d'élevage, du plat au surélevé, en s'attaquant à une cause de mortalité importante (prédation par les bigorneaux perceurs, étoiles de mer…), et en améliorant les conditions de travail (protection contre la mer, rapidité de manutention) s'est largement répandu dans le bassin de Marennes-Oléron. Cette technique, qui était déjà utilisée avant l'épizootie qui a décimé l'huître portugaise en 1970-1971, a continué à se développer les années suivantes après son remplacement par l'huitre japonaise. L'élevage à plat représentait 83% des surfaces en 1968, puis 75% en 1972 d'après les données figurant dans les monographies des Affaires Maritimes. Son emprise qui était encore de 50% en 1980, selon les mêmes sources, n'a cessé de décroître pour atteindre seulement 11% en 2001 (évaluation à partir des données du recensement de la conchyliculture 2001 [5]). Le passage à l'élevage en surélevé a permis de revaloriser d'anciens parcs à plat grâce à l'amélioration des performances zootechniques. A terme, il s'est aussi révélé être un facteur d'aggravation du phénomène d'envasement naturel du bassin, nécessitant la mise en place de mesures de gestion appropriées pour en limiter les effets (réglementation sur la pose des installations prévoyant un enlèvement périodique des tables ostréicoles). Les changements des conditions d'exploitation induits par l'extension de l'élevage en surélevé ont eu des conséquences avérées sur les conditions d'accès au foncier ostréicole : déprise foncière et dévalorisation des parcs non convertis à l'élevage en surélevé, surtout dans les « hauts ».

Une autre évolution majeure des pratiques d'élevage résulte du développement de la production d'écloserie au cours des années 1990[43], et de la mise en élevage d'huîtres triploïdes qui s'est progressivement étendue dans les années 2000. Dans un bassin où les bons parcs d'élevage constituent un facteur limitant, les triploïdes sont apparues comme une opportunité pour utiliser des parcs de qualité moyenne, ou des parcs à faible coefficient bathymétrique: « *Les triploïdes permettent d'exploiter les parcs qui n'étaient plus assez*

[42] L'ostréiculture normande, qui était initialement circonscrite au secteur de St Vaast la Hougue, a connu une expansion sur la côte Ouest et la côte Est Cotentin dans les années 1960-1970 [14]. Ses effets sont mentionnés dans la monographie des Affaires Maritimes de Marennes de 1977 qui fait état d'une désorganisation du marché provoquée par l'abondance de la production du bassin, la reconversion de la Bretagne de l'huître plate vers l'huître creuse et la production croissante de la Normandie [15].

[43] En 1997, un vote au conseil National de la Conchyliculture (CNC) autorise la mise en culture des triploïdes en milieu ouvert.

productifs, pas assez poussants». Le revers des meilleures performances d'élevage attribuées aux triploïdes[44] est qu'il est plus difficile d'en maitriser la croissance, en effet *« comme les triploïdes poussent plus vite, il faut les dédoubler plus souvent* ». Un ostréiculteur spécialisé dans la production d'huîtres triploïdes considère pour sa part que « *la qualité des huîtres s'est bien améliorée grâce à l'utilisation des triploïdes* », témoignant ainsi que les bénéfices perçus ne sont pas que d'ordre quantitatif. A ce stade, l'effet « triploïde » reste difficile à prendre en compte dans l'analyse de la valeur du foncier, faute d'un bilan exhaustif sur l'évolution des pratiques culturales par banc, et en l'absence de mesures de gestion spécifiques pour en encadrer l'usage[45]. Cette évolution des pratiques n'en constitue pas moins un facteur d'intensification non maîtrisé, avec des effets potentiels en termes de surproduction. Ces effets auraient commencé à se faire sentir à partir de 2008, avec la baisse des prix à l'élevage, selon l'avis d'un des ostréiculteurs interrogés.

Par leurs impacts à moyen et long terme, les changements de pratiques culturales ont des répercussions durables sur les conditions d'exploitation du bassin, dont le bilan reste à faire. Ils peuvent entrainer des évolutions de prix au-delà des secteurs concernés par le changement, contribuant dans une certaine mesure à une redistribution de la rente conchylicole et à une réévaluation du patrimoine foncier des entreprises. Les projets d'extension de l'ostréiculture au large, au moyen de filières dans la zone de la Malconche, suscitent à cet égard des réactions diverses au sein des professionnels, selon l'intérêt qu'ils portent à ce nouveau mode d'élevage et leur capacité à intégrer le processus d'expérimentation (proximité avec le secteur de la Malconche, moyens nautiques et financiers disponibles). Des craintes de dévalorisation future du patrimoine foncier des entreprises ont pu être exprimées « *si l'élevage est délaissé dans le bassin au profit du pré-grossissement sur filières, alors les parcs (sur estran) n'auront plus aucune valeur* ».

- *Facteurs économiques et démographiques*

La rareté des bons parcs d'élevage, et la dégradation des performances d'élevage[46], qui ont conduit un certain nombre d'entreprises ostréicoles dès la fin des années 1970 à délocaliser une partie de leur production (pour la phase demi-élevage principalement) dans d'autres bassins, comme en Bretagne et en Normandie, ou à délaisser en partie la production au profit de l'activité commerciale, en développant l'expédition d'huîtres achetées dans d'autres bassins de production. Ces différentes stratégies d'externalisation de la production en réponse aux moindres performances de croissance du bassin de Marennes-Oléron ont pu contribuer à terme à atténuer la pression foncière dans le bassin.

[44] Une étude réalisée par le CREAA sur la période 1999-2004 montre un raccourcissement de la durée du cycle d'élevage et une augmentation des rendements des huîtres triploïdes par rapport aux huîtres diploïdes [16].

[45] Les mesures de densités s'appliquent indistinctement aux huîtres, qu'elles soient diploïdes ou triploïdes, et il n'y a pas de dispositions relatives à l'utilisation des triploïdes en fonction des bancs.

[46] Après le succès de l'introduction de Crassostea gigas, et le développement rapide de la production qui a suivi, le bassin de Marennes-Oléron a atteint un état de surexploitation dès le milieu des années 80 selon Goulletquer et Le Moine, 2002 [17].

La baisse de la demande de concessions liée au contexte démographique, caractérisé par de nombreux départs en retraite, est également mentionnée comme une cause de dépréciation de la valeur des concessions par plusieurs ostréiculteurs[47]. Un représentant de la commission DPM estime que « *le décalage entre le prix et la valeur des parcs a été accentué par la démographie du secteur* », avant même la crise des mortalités « *qui a précipité l'arrêt de certains professionnels* ». Cette dépréciation peut s'accompagner d'une perte de valeur du patrimoine foncier des entreprises, « *elle pénalise la génération des ostréiculteurs qui part aujourd'hui à la retraite* », en particulier ceux qui n'ont pas de repreneurs au niveau familial.

- *Restructuration des bancs*

Les opérations collectives de restructuration du foncier conchylicole visent avant tout à favoriser de meilleures conditions d'accès et d'exploitation des concessions (cf. chapitre 1, section 1.3.2). Elles permettent d'améliorer le confort de travail, de procéder à des regroupements de parcelles pour créer des concessions plus vastes, de créer des zones de passage et de recréer du courant, grâce à un meilleur positionnement des parcs. La restructuration s'apparente à une action de restauration quand « *elle aide à retrouver les conditions du banc à l'origine, avec beaucoup moins de vase* ». Sur certains bancs, comme Barre de Lilon, elle a autorisé un changement des moyens d'accès aux parcs qui a permis de relancer l'activité sur des secteurs plus ou moins délaissés : « *les parcs moyens à l'origine, sont devenus exploitables par tracteur depuis leur restructuration*». A court terme, les gains amenés par la restructuration sont tangibles et entraînent très vraisemblablement une revalorisation des parcs qui en ont bénéficié. Pour autant, l'impact de la restructuration sur les prix du foncier est plus ou moins significatif et doit être relativisé à plus long terme. Il dépend des conditions ultérieures d'utilisation des bancs concernés car « *si les zones restructurées sont à nouveau délaissées ou peu entretenues, les effets positifs liés à la restructuration risquent de rapidement s'estomper* ». Il convient en outre de souligner que les zones restructurées concernant surtout des bancs de faible valeur à l'origine, l'effet sur la revalorisation du foncier ostréicole dans le bassin sera plus difficile à mettre en évidence. Au cours des années 2000, c'est le secteur Nord-Ouest, affichant les prix du foncier les plus bas (cf. tableau 17), qui a bénéficié le plus des opérations de restructuration, tandis que les secteurs Centre et Sud ont été très peu touchés.

- *Evolution des facteurs environnementaux*

Parmi les facteurs environnementaux, les acteurs interrogés mettent principalement en avant la question de la gestion de l'eau douce et de la qualité du milieu. Leurs préoccupations se rapportent à la concurrence pour la ressource en eau douce avec les activités agricoles et touristiques, aux pollutions provenant du bassin versant… Certains

[47] Entre 2001 et 2008, première année des surmortalités de naissains, le nombre d'entreprises conchylicoles de Charente-Maritime a diminué de 28% (de 1260 à 910) et le nombre d'emplois de16% (de 3520 à 2810 ETP) (sources: Recensement 2001 et Enquête DPMA 2008).

considèrent que le manque d'eau douce en été est un frein au captage et à la croissance des larves, tandis que d'autres tempèrent le rôle « primordial » des apports d'eau douce dans le captage, ce dernier étant également tributaire de la température. Quant à l'influence de l'eau douce sur les performances d'élevage (croissance, mortalités), elle est abordée dans ses dimensions à la fois quantitative et qualitative. Comme le résume un représentant ostréicole *« l'absence d'eau au printemps compromet la pousse, mais à l'inverse trop d'eau douce représente un facteur de risque de pollution, en cas de débordement des stations d'épuration »*. D'autres représentants mettent davantage en cause la qualité de l'eau que sa quantité, dans un contexte de surmortalités de naissain qui modifie la perception de l'échelle des risques pour les élevages ostréicoles. Ils dénoncent « *la (mauvaise) qualité qui est responsable en grande partie des mortalités* », en citant notamment les pollutions liées aux pratiques agricoles intensives (herbicides, pesticides).

A moyen et long terme, la modification du débit des fleuves, lié à la gestion de l'eau douce ou/et aux variations climatiques, est un facteur à prendre en compte dans l'évolution de la « valeur » des concessions. La perte du débit de la Charente a ainsi été évoquée pour expliquer la baisse de productivité du banc de Lamouroux. La salinité annuelle moyenne, comme traceur des sels nutritifs qui arrivent avec le panache des fleuves, représente à cet égard une variable déterminante pour rendre compte de ces évolutions d'ordre quantitatif[48]. La dégradation de la qualité du milieu est également susceptible d'avoir des retombées économiques, qu'elle entraine un déclassement sanitaire, ou qu'elle augmente les risques de mortalités en lien avec des facteurs de pollution incriminés. Si l'on ne considère à ce stade que le classement sanitaire qui fait l'objet d'un zonage au niveau du bassin, l'opinion prévalant lors des entretiens était que le classement en B ne devrait pas conduire à la dépréciation des bancs concernés[49], pas plus qu'il n'aurait d'effet en cas d'extension de cette mesure à l'ensemble du bassin de Marennes-Oléron.

Le changement global est un autre facteur d'évolution qui doit être considéré à moyen et long terme, en particulier en relation avec l'augmentation de la fréquence des tempêtes qui intervient dans la gestion des risques et aléas climatiques [18]. La perception plus aigüe de ces risques peut induire des changements dans la hiérarchisation des critères de choix des concessions, et l'appréciation du prix des parcs dans des secteurs bien protégés.

4.1.3. Synthèse des facteurs déterminant la « valeur » des concessions et l'évolution des prix

Les variables ou facteurs d'évolution susceptibles d'avoir un impact sur la valeur du foncier sont récapitulées dans deux tableaux de synthèse.

[48] Elle est également un bon indicateur de pollution selon le rapport de projet européen ANCORIM (Atlantic Network for Coastal Risks Management) qui retient comme indice de risque de contamination lié aux apports des bassins versants la moyenne de la salinité sur 10 ans [18].

[49] L'arrêté départemental 10-631 du 3 février 2010 classe pour la première fois en B la zone Seudre Amont et la zone de Ronce-les bains (Ronce, Perquis et Galon d'Or).

Le tableau 20 recense les variables d'offre qui ont été citées comme influençant la productivité ou l'exploitabilité des concessions d'élevage:

- des caractéristiques physiques et environnementales (bathymétrie, salinité, substrat…) qui varient à une échelle fine (intra-banc ou banc)
- le mode d'élevage, qui varie également suivant les bancs voir au sein d'un banc (ex. bancs mixtes élevage à plat/élevage en surélevé dans le sud du bassin)
- des mesures de gestion collectives du DPM (restructuration, enlèvement des installations) prises en fonction du mode d'élevage et de l'environnement physique
- des mesures réglementaires qui s'appliquent (sauf exceptions) à l'échelle du bassin de Marennes-Oléron (ex. limitations de densités).

Tab 20. Synthèse des variables d'offre (parcs d'élevage)

	Echelle de variabilité	**Tendances d'évolution**	**Impact sur l'évolution des prix période 1999-2009**
Bathymétrie	intra-banc	Exhaussement de certains bancs	Potentiel (ex. banc de Lamouroux)
Salinité moyenne	intra-banc	Evolution débit Charente	Difficile à apprécier à cette échelle temporelle
Substrat	Banc et intra/banc	Envasement, abandon de parcs et diminution de l'offre de parcs exploitables	Difficile à apprécier à cette échelle temporelle
Exposition	Banc et intra/banc	augmentation risques surcote et submersion	Possible (tempête décembre 1999)
Mode d'élevage	Banc et intra/banc	Passage en surélevé majoritaire (dévalorisation des parcs à plat)	Potentiel mais localisé (passage en surélevé à Menson-Chevalier en 2005, changement anticipé sur Ronce?)
Restructuration	Secteur/Banc	Accélération du rythme des restructurations après 2000	Secteur Nord-Ouest le plus restructuré sur la période
Enlèvement des installations	Secteur/Banc	Entrée en application au 1° janvier 1980 /surtout dans le Centre du bassin	Non, peu de changements
Autres mesures de gestion	Bassin	Réduction des densités d'élevage sur l'ensemble du bassin	Mesures générales inscrites dans l'arrêté de 2006; peu de mesures spécifiques

L'impact de l'évolution de ces différentes variables sur la valeur du foncier peut être avéré, mais difficile à apprécier sur la période 1999-2009. Cette période couvre en effet une échelle de temps trop courte pour rendre compte de l'évolution des caractéristiques environnementales ; elle n'a pas non plus connu de changement majeur du point de vue des techniques d'élevage utilisées ou des mesures de gestion collectives appliquées dans le bassin. Les seuls évènements répertoriés qui ont pu avoir eu une incidence sur la valeur du

foncier au cours de la période 1999-2009 se rapportent à un accident climatique exceptionnel (tempête 1999), à des phénomènes d'exhaussement des fonds, comme ceux qui ont été étudiés sur le banc de Lamouroux[50] ou encore à des changements de nature d'exploitation, mais qui sont restés très localisés sur la période étudiée[51].

Tab 21. Synthèse des variables de demande (parcs d'élevage)

	Echelle de variabilité	**Tendances d'évolution**	**Impact sur l'évolution des prix période 1999-2009**
Démographie du secteur ostréicole	Bassin	Baisse de l'activité, difficulté de renouvellement de la profession	Impact potentiel (baisse du nombre d'entreprises et d'emplois entre 2001 et 2009)
régime d'accès aux concessions	Bassin	décret 1983 révisé en 1987 officialise et "encadre" le "marché" des concessions	peu d'impact (réglementation inchangée de 1999 à 2009)
Stratégies entreprises	Bassin	Externalisation de la production	Pas d'impact sur la période récente
Pratiques culturales	intra-banc	approvisionnement naissain triploide en hausse	Impact potentiel (revalorisation de certains parcs à faible bathymétrie)
Mortalités	intra-banc	mortalités adultes en 2007, début surmortalités de juvéniles depuis 2008	Pas ou peu d'impact sur la période 1999-2009
Classement sanitaire	Bassin	classement A de l'ensemble du bassin jusqu'en 2010	Non, mais fermetures sanitaires Seudre et Ronce précédant l'arrêté de déclassement 2010 de ces 2 zones
Subventions exceptionnelles (tempête)	Bassin	Augmentation du nombre d'évenements climatiques exceptionnels	effet inflationniste potentiel après indemnisation de la tempête 1999 (début années 2000)

Le tableau 21 présente d'autres variables susceptibles d'avoir un impact sur le prix du foncier, mais en agissant plutôt sur la demande de concessions au travers de facteurs démographiques, institutionnels et économiques. Parmi eux, seul le facteur démographique a connu une évolution significative sur la période 1999-2009, allant dans le sens d'un relâchement de la pression foncière. D'autres facteurs susceptibles d'infléchir la demande ont également été identifiés, bien que leurs effets sur les prix du foncier soient plus difficilement mesurables (développement de la culture d'huîtres triploïdes), ou encore trop

[50] La synthèse des données sédimentaires du banc de Lamouroux publiée par S. Robert et P. Geairon en 2013 montre que le phénomène d'exhaussement a été le plus important pour les années 2005-2006 [19].

[51] Hormis le passage en surélevé, il convient de signaler comme autre changement de nature d'exploitation examiné en CCM en 2007, l'utilisation de cages en semi-profond sur le banc d'Annas. Cette pratique reste toutefois très minoritaire à l'échelle du bassin.

récents pour avoir un impact sur la période 1999-2009 (mortalités, déclassement sanitaire). Les indemnités perçues au titre des dommages subis lors de la tempête de décembre 1999 sont également identifiées comme une source potentielle de hausse des prix du foncier à l'échelle du bassin de Marennes-Oléron, prenant effet après les délais d'indemnisation (amélioration de la trésorerie et des capacités d'investissement des entreprises après 2000).

4.2. Variables disponibles pour l'analyse des prix des concessions d'élevage

En préalable à l'analyse de la formation des prix, les données de la base CCM 1999-2009 ont été complétées avec des données relatives à l'environnement physique et à la gestion de l'exploitation délivrées par l'Ifremer de la Tremblade (source DDTM 17/LER-PC).

La fusion de la base CCM sur les transmissions de concessions payantes (base 1B') avec le fichier Ifremer sur les caractéristiques des concessions a été effectuée à partir du numéro cadastral des concessions. La nouvelle base de données 1B'' enrichie de variables environnementales et de variables de gestion a été établie pour les concessions d'élevage. Elle contient 1672 enregistrements (versus 1697 pour la base 1B'-hors captage).

5.2.1. Présentation des variables socio-économiques et environnementales

Le tableau 22 récapitule l'ensemble des variables disponibles pour l'analyse de la formation des prix. Dans le haut du tableau figurent les paramètres intervenant à des degrés divers dans la productivité et/ou l'exploitabilité des concessions d'élevage. Il s'agit principalement de variables environnementales (bathymétrie, salinité moyenne, nature du sol) et des variables liées à la gestion de l'exploitation ostréicole (restructuration, enlèvement des installations). Ces variables recouvrent pour une large part les attributs de « qualité » des concessions perçus par les ostréiculteurs (à l'exception de la variable « exposition » non disponible). Le classement sanitaire, homogène dans le bassin au cours de la période étudiée, n'a pas été retenu.

Quelques précisions sur les modalités d'obtention des variables et leur signification :

- La variable salinité est produite par le LERPC pour alimenter un modèle de rendement biologique (Le Moine et al, 2013) [20]. A noter que le modèle Mars 2D de l'Ifremer utilisé pour estimer la salinité moyenne ne tient compte que des apports d'eau douce de la Charente et de la Seudre (fleuves internes aux Pertuis), et est considéré pour cette raison comme étant moins pertinent pour la partie sud du bassin.
- Le coefficient bathymétrique est utilisé ici directement comme indicateur de la durée d'immersion des coquillages. Ce paramètre conditionne, dans une moindre mesure, l'accessibilité et l'exploitabilité des concessions (temps de travail sur les parcs réduit et plus de captage de moules pour les coefficients les plus élevés).
- La nature du substrat définit la qualité sédimentaire de la concession qui agit à la fois sur les dimensions productivité et exploitabilité. Si la productivité phytobenthique est plus

forte sur les fonds vaseux[52], qui sont largement dominants dans le bassin de Marennes-Oléron, en revanche les fonds sableux procurent des avantages en termes d'exploitation (facilité de travail, meilleure hydrodynamique).

- L'enlèvement des installations est une mesure de gestion de l'exploitation qui est favorable à la production car elle permet le « nettoyage » hydrodynamique hivernal, limite les compétiteurs et régénère les sols [20]. Elle peut aussi être considérée comme une contrainte zootechnique et économique par certaines entreprises, en limitant la durée de croissance des huîtres en élevage sur de bons parcs et en requérant leur déplacement vers d'autres parcs moins productifs.

Tab 22. Nature et sources des données utilisées dans l'analyse de la formation des prix

Variables	Source de données	Format
Bathymétrie	LER PC / DDTM 17	coefficient ou classes de bathymétrie
Salinité moyenne	LER PC (modélisation)	moyenne pluriannuelle (1998-2010): valeurs ou classes de salinité
Nature du sol	LER PC / DDTM 17	4 modalités (vaseux, sablo-vaseux, rocheux, sableux)
Restructuration	LER PC / DDTM 17	2 modalités (1/0)
Enlèvement des installations	LER PC / DDTM 17	2 modalités (1/0)
Mode d'élevage	base CCM	2 modalités (à plat, surélevé)
Surface de la concession	base CCM	2 modalités (<9 ares et autres)
Lien familial cédant-repreneur	base CCM	2 modalités (1/0)
secteur géographique	base CCM	10 modalités (NW1, NW2, C1, C21, C22, C31, C32, S11, S12, S2)
Age du cédant	base CCM	2 modalités (< 55 ans, 55 ans et +)
Type de substitution	base CCM	3 modalités (substitution simple, substitution totale, autres)
période	base CCM	2 modalités (avant 2006, à partir de 2006)

Dans le bas du tableau 22 sont reprises les variables issues de la base de données CCM (mode d'élevage, surface des concessions et type de substitution) ainsi que des informations relatives aux demandeurs : liens familiaux, distance entre cédants et repreneurs (estimée à partir des codes commune), âge du cédant pour distinguer les personnes en cessation

[52] Du fait de la plus grande quantité de matière en suspension. Dans le même temps une turbidité élevée peut avoir un effet opposé sur le niveau de production primaire de phytoplanctons en limitant la variable lumière.

progressive d'activité ou pensionnées (plus ou moins 55 ans). La variable surface des concessions a été discrétisée en deux modalités (inférieure ou supérieure à 9 ares) pour tester si les contraintes d'exploitation associées aux petites concessions ont un impact significatif sur les prix. Une variable « période » a été rajoutée à cette liste pour prendre en compte le relâchement de la pression foncière après 2005 observé lors de l'analyse descriptive (volume des transmissions et indicateur de prix global orientés à la baisse en relation avec la diminution du nombre d'entreprises).

4.2.2. Caractérisation des concessions d'élevage de la base de données prix par secteur géographique

La prise en compte de variables environnementales et réglementaires permet de compléter la description des secteurs d'élevage et des bancs initiée dans le chapitre 3. Les caractéristiques des échanges de concessions d'élevage de la base 1B'' ont été analysées afin de faire ressortir les « faits marquants » par grand secteur d'élevage et afin d'effectuer une première mise en relation entre les différentes variables influençant la productivité et/ou l'exploitabilité du foncier ostréicole et les prix.

Le **Nord-Ouest du bassin** représente le secteur d'élevage le plus restructuré (76% des concessions versus 27% pour la moyenne tous secteurs confondus[53]) et disposant des concessions les plus vastes (24 ares en moyenne) au vu des données contenues dans la base 1B'' (Tableau 23). Tous les bancs sont passés à l'élevage en surélevé, mais ne sont pas, ou très peu, soumis à l'enlèvement des installations (2% versus 46% pour le total des secteurs d'élevage en surélevé étudiés). Un autre facteur distinctif des conditions d'élevage du secteur Nord-Ouest a trait à la salinité moyenne, qui y est plus élevée que dans l'ensemble du bassin (33,75 g/l versus 33,02g/l), ce secteur étant le moins sous influence du panache des fleuves. Les conditions de bathymétrie sont également discriminantes dans une moindre mesure. Les parcs d'élevage dans le Nord-Ouest, proches de la côte d'Oléron, se caractérisent par une bathymétrie assez faible (coefficient moyen de 57 versus 71 dans l'ensemble du bassin) ; il s'agit principalement de parcs utilisés au stade demi-élevage. La nature du substrat est, en revanche, représentative des conditions existantes dans le bassin de Marennes-Oléron (91% des concessions à substrat vaseux ou sablo-vaseux).

Les « faits marquants » des concessions d'élevage du secteur Nord-Ouest (salinité plus forte que la moyenne, pas d'enlèvement des installations, bathymétrie faible, taux de restructuration élevé) sont associés à des indicateurs de prix du foncier faibles.

Le **Centre du bassin** concentre près de la moitié des transactions analysées, mais recouvre des conditions d'élevage assez variables compte tenu de la mixité des modes et stades d'élevage (plusieurs sous-secteurs identifiés). Les trois quarts des concessions analysées correspondent à de l'élevage en surélevé, et 58% d'entre elles sont soumises à l'obligation

[53] Seules les restructurations les plus récentes, de moins de dix ans, sont prises en compte.

d'enlèvement des installations (Tableau 23). La salinité moyenne est un peu moins importante dans le Centre que pour l'ensemble du bassin (32,84 g/l versus 33,02 g/l). Les concessions de Lamouroux, pour l'élevage en surélevé, et de Charret et Martin-Perron pour l'élevage à plat, présentent les valeurs moyennes les plus faibles (32,5-32,6 g/l). En termes de temps d'immersion, le centre du bassin offre les conditions les plus favorables. Le coefficient de bathymétrie moyen s'élève à 90, avec des valeurs basses correspondants aux parcs à plat de Traire, Grande Porte (71), et les valeurs hautes atteintes dans le secteur de la Casse (près de 100). Concernant la nature du substrat, les concessions du Centre se distinguent du reste du bassin essentiellement par la proportion plus élevée de parcs à fond sableux (10% versus 6%), tous situés sur le banc de Lamouroux. A l'échelle du bassin, ce banc concentre à lui seul les 3/4 des transactions portant sur des concessions à fond sableux.

Les « faits marquants » des concessions d'élevage du secteur Centre sont les suivants : majorité d'enlèvement des installations sur les parcs en surélevé, bathymétrie élevée, salinité relativement faible, sur-représentation des concessions à fond sableux due au banc de Lamouroux et enfin des prix élevés (secteur globalement le plus cher du bassin).

Ce niveau d'agrégation ne rend cependant pas compte de la segmentation de l'offre de concessions dans le secteur Centre. Concernant les concessions de type d'exploitation « élevage en surélevé », les éléments à mettre en regard du différentiel de prix important entre le banc de Lamouroux et les bancs les plus proches (secteur C21 : bancs de la Casse…) sont principalement la différence de substrat et de faibles écarts de salinité (-0,4 points en moyenne) et de bathymétrie (-12 points en moyenne). En ce qui concerne les secteurs les moins bien valorisés (C31 et C32), ils sont composés en majorité de parcs à plat et se caractérisent par des concessions de très faible dimension (à peine 9 ares de moyenne).

Le **Sud du bassin** est le deuxième secteur représenté dans la base 1B'' (35% des transactions contre 48% pour le Centre). La répartition entre mode d'élevage est la même que dans le Centre (3/4 surélevé, 1/4 à plat) mais l'enlèvement des installations est beaucoup moins pratiqué puisque seulement un tiers des concessions en surélevé y est soumis. La salinité moyenne est comparable à celle estimée dans le centre du bassin, et même légèrement plus faible (32,74 g/l). Le banc de Barat, le plus proche de l'embouchure de la Seudre, présente des conditions de salinité moyennes équivalentes à celles de Lamouroux. Quant à la bathymétrie, elle est faible dans le sud du bassin (coefficient moyen de 50), et plus encore davantage pour les bancs de Galon d'Or, Sable de Ronce et Ronce (coefficients moyens inférieurs à 30). Les parcs de ces bancs situés à l'extrême sud du bassin affichent pourtant des prix élevés, malgré la mixité des usages par banc (parcs à plat et en surélevé) et le faible temps d'immersion. Cet inconvénient est compensé par d'autres caractéristiques plus favorables, mais non mesurées, telles que l'accessibilité (proximité à la côte) et/ou l'exploitabilité des concessions (secteur bien abrité, propice à la culture des triploïdes parcs car l'utilisation de ces parcs assez hauts permet de freiner le développement de l'huître tout

en favorisant la qualité). Le substrat des concessions échangées dans le secteur Sud est vaseux (72% versus 65%) ou sablo-vaseux (28% versus 26%).

Globalement, les « faits marquants » des concessions d'élevage dans le Sud du bassin (peu d'enlèvement des installations sur les parcs en surélevé, salinité faible, bathymétrie faible) sont associés à des prix intermédiaires. A une échelle plus fine, le secteur S11 (bancs de Galon d'or, Ronce, Sable de Ronce et Perquis) se distingue par des bathymétries encore plus faibles… mais des prix plus élevés.

Tab 23**.** Caractéristiques moyennes des concessions échangées (base 1B'')

	Nombre concess°	Surface concess° (are)	Prix (€2009/ are)	% élevage surélevé	% Enlev	% Restruct	Salinité (g/l)	Coeff bathy	% fond sableux
C1- Lamouroux	148	14,5	722,9	100%	100%	39%	32,55	86,8	54%
C21- La Casse, Annas, Rocher V.	206	16,1	401,4	100%	100%	0%	32,92	99,0	0%
C22- Mortane S, Renomplat	144	16,7	343,8	100%	23%	0%	32,91	81,3	0%
C31- Traires, Grandes Portes P, Mortane P	125	9,3	236,6	10%	2%	4%	33,11	80,1	0%
C32- Charret, Dagnas, Martin-Perron	191	8,7	185,9	48%	45%	16%	32,65	96,0	0%
NW1- Lileau	49	24,5	161,3	98%	0%	100%	33,56	73,3	0%
NW2- Lilon-Brande, Viandet, Vieille Goule, Petite Chette	229	24,2	104,0	99%	2%	71%	33,86	53,4	11%
S11- Galon d'Or, Ronce, Sable de Ronce, Perquis	234	10,2	357,8	56%	13%	40%	32,79	**33,5**	0%
S12- Barat	108	7,5	341,3	100%	**99%**	0%	32,53	59,1	0%
S2- Trompe Sot, Chevalier-Menson, Bourgeois	238	13,3	159,4	82%	0%	27%	32,69	62,4	0%
Total	**1672**	**14,2**	**281,5**	**78%**	**37%**	**28%**	**33,02**	**70,7**	**6%**
Centre	**814**	**13,1**	**401,7**	**74%**	**58%**	**11%**	**32,84**	**90,0**	**10%**
Nord-Ouest	**278**	**24,2**	**114,2**	**99%**	**2%**	**76%**	**33,75**	**56,9**	**9%**
Sud	**580**	**11,0**	**256,8**	**75%**	**24%**	**27%**	**32,74**	**50,1**	**0%**

(Source : Ifremer d'après CCM 1999-2009)

Les premiers résultats qui ressortent de l'approche tous secteurs et tous modes d'élevage confondus soulignent l'influence sur les prix des concessions de variables de gestion, comme l'enlèvement des installations, et de variables environnementales, en particulier la salinité moyenne et la nature du substrat. La comparaison entre secteurs montre par ailleurs que la relation entre le prix et la bathymétrie est plus complexe, avec des effets qui peuvent même être opposés dans le secteur S11 où de très faibles bathymétries sont associées à des prix élevés.

Les corrélations les plus élevées avec le prix sont obtenues pour les variables « enlèvement des installations » (+0,51), suivi par la salinité (-0,40) puis le substrat "sableux" (+0,36). Le classement en tête d'une variable de gestion semble témoigner de l'effet positif des mesures d'enlèvement des installations sur le maintien de la qualité et de la valeur des parcs.

La corrélation des prix avec la bathymétrie est beaucoup plus faible (+0,18), témoignant d'une relation moins linéaire. Au-delà d'un certain coefficient, la baisse d'accessibilité peut en effet constituer une contrainte d'exploitation (le potentiel d'heures de travail sur les parcs diminue). D'autre part, la relation prix-bathymétrie peut être masquée par d'autres critères dans le Sud du bassin (biais secteur S11). La corrélation avec la variable restructuration est du même ordre de grandeur, mais est négative (-0,17), si l'on considère que le secteur le plus restructuré est aussi celui qui affiche les prix les plus bas (secteur Nord-Ouest).

Hors secteur S11, la corrélation du prix avec la variable « enlèvement des installations » devient encore plus élevée (0,61) et la corrélation avec le coefficient de bathymétrie s'améliore (0,33). En revanche, les coefficients de corrélation prix-salinité (-0,41) et prix-substrat sableux (0,39) progressent peu. La meilleure corrélation prix-salinité est obtenue en restreignant encore davantage la zone d'étude et en excluant l'ensemble du secteur Sud (coefficient de -0,56).

4.3. Modélisation des prix du foncier ostréicole

Dans une première approche exploratoire de la formation des prix des concessions d'élevage ostréicole, des outils de modélisation simples (régression linéaire multiple) ont été utilisés. L'exercice a été réalisé en testant dans un premier temps toutes les variables disponibles (cf. tableau 22) pour effectuer un premier tri. Certaines variables non significatives ont ainsi été soustraites des analyses ultérieures, comme l'âge du cédant et la distance entre cédant et repreneur. Ces premiers résultats tendent à montrer que la cessation d'activité n'a pas d'effet particulier sur les prix, pas plus que la proximité géographique entre acheteurs et vendeurs.

Les variables quantitatives continues comme la salinité et la bathymétrie ont d'abord été discrétisées, pour permettre une meilleure lisibilité des paramètres du modèle. Les différentes modalités retenues pour la bathymétrie reprennent la répartition utilisée dans l'étude menée par le LER-PC sur la modélisation du rendement biologique [20]. Les modalités pour la salinité ont été déterminées en fonction de la distribution des valeurs de la variable (salinités moyennes annuelles peu dispersées, classes très resserrées). Quelques résultats sont présentés parmi les tests de régression réalisés pour illustrer le rôle joué par les différentes variables considérées, ainsi que leurs limites, dans l'explication de la formation des prix.

4.3.1 Modélisation des prix tous secteurs, tous modes d'élevage

Régression A

Cette régression a été estimée à partir des 1672 enregistrements de la base de données 1B''et couvre ainsi les concessions d'élevage de l'ensemble du bassin de Marennes-Oléron.

Le coefficient R^2 ajusté de la régression s'élève à 0,536 ce qui indique qu'un peu plus de la moitié du prix est expliqué par les variables utilisées dans le modèle. La valeur de la constante est estimée à 336 €2009, soit un montant supérieur de 13% à la moyenne des parcs d'élevage inclus dans l'analyse. La matrice des corrélations entre variables ne fait pas apparaître de valeurs absolues supérieures à 0,5.

Les principales variables d'offre qui influencent positivement le prix des concessions se rapportent à la nature du sol pour la modalité substrat sableux (+++), à l'enlèvement des installations (+++) et aux très faibles bathymétries (++) ; celles qui l'influencent négativement concernent les classes de fortes salinités (---) et le mode d'élevage à plat (--). L'effet discriminant de la modalité « petites surfaces » (---) est validé dans la régression, avec un effet baisse des prix significatif pour les concessions de petite taille dont l'exploitabilité est réduite.

Les variables de « demande » ont un impact plus réduit sur le prix, mais néanmoins significatif. Les paramètres du modèle confirment et évaluent la dépréciation enregistrée par les concessions achetées après 2005 ainsi que la légère ristourne consentie pour les transactions familiales. En revanche, l'hypothèse d'un effet prix de gros n'est pas confirmée : le surcoût des concessions acquises dans le cadre de substitutions simples par rapport aux substitutions totales est très faible et peu significatif.

Tab 24. Paramètres de la Régression A - Tous secteurs

Source	Valeur (€2009/are)	Ecart-type	t	Pr > |t|	Borne inf (95%)	Borne sup (95%)
Constante	335,9	10,9	30,83	< 0,0001	314,5	357,2
D period2 (après 2005)	-54,3	7,1	-7,62	< 0,0001	-68,2	-40,3
code famille (oui)	-39,3	14,7	-2,66	0,008	-68,2	-10,4
D adm3c (Subst. simple)	8,3	7,0	1,18	0,237	-5,4	22,0
code restructuration (oui)	-49,3	9,8	-5,01	< 0,0001	-68,6	-30,0
D ELEVP (Elevage à plat)	-68,1	9,7	-7,04	< 0,0001	-87,1	-49,1
code enlev (oui)	130,4	9,9	13,20	< 0,0001	111,0	149,7
D sal1 (<32,75 g/l)	-50,3	8,4	-5,98	< 0,0001	-66,8	-33,8
D sal3 [33,25-33,75g/l[	-167,4	14,9	-11,23	< 0,0001	-196,6	-138,1
D sal4 (> ou égal à 33,75 g/l)	-251,7	15,4	-16,36	< 0,0001	-281,9	-221,6
D sol2 (sablo-vaseux)	74,2	8,7	8,51	< 0,0001	57,1	91,3
D sol4 (sableux)	302,1	16,8	18,03	< 0,0001	269,2	334,9
D bathy1 (coeff <35)	64,6	12,3	5,23	< 0,0001	40,4	88,8
D bathy2 (coeff 35-54)	-13,7	10,8	-1,26	0,207	-34,9	7,6
D bathy4 (coeff 75-94)	22,4	10,2	2,19	0,029	2,4	42,5
D bathy5 (coeff 95 et plus)	-31,1	10,8	-2,89	0,004	-52,2	-10,0
D surface1 (< 9 ares)	-103,4	8,1	-12,75	< 0,0001	-119,3	-87,5

L'interprétation des résultats montre que certaines caractéristiques des concessions sont spécifiques à un banc ou un secteur. La forte plus-value associée au type de substrat « sableux » se confond en grande partie avec le fait que cet attribut est un marqueur du banc de Lamouroux (corrélation de 0,610). La prime accordée aux très faibles bathymétries constitue pour sa part un biais lié au secteur S11 (corrélation de 0,670), tandis qu'inversement la dépréciation du foncier qui semble accompagner la restructuration provient d'un autre biais géographique (concentration des opérations les plus récentes dans le secteur Nord-Ouest).

L'analyse des résidus, c'est-à-dire des écarts entre les prix observés et les prédictions du modèle, permet d'identifier les bancs les moins bien estimés par le modèle. Parmi les bancs sous-évalués (résidus positifs), Lamouroux se distingue avec des prix moyens observés supérieurs de 142 €2009/are par rapport aux valeurs prédites (soit +20%), ainsi que Galon d'or (+134 €2009/are, soit +27%). Les bancs les plus surévalués et les moins bien estimés par

le modèle (résidus négatifs élevés en valeur absolue et relative) sont ceux de Dagnas (-99 €2009/are, soit -52%) et de Martin (-104 €2009/are, -56%).

La même analyse des résidus appliquée à l'échelle des secteurs réduit les écarts moyens entre observations et prédictions. Le classement des secteurs dont les prix sont sous-évalués par le modèle fait ressortir, en plus de Lamouroux, le secteur S11 (+17%). Le secteur le plus surévalué est S2 (Chevalier-Menson, Trompe-sot et Bourgeois), pour lequel le résidu moyen atteint -45%, suivi du secteur C32 (Charret, Dagnas, Martin et Perron, -34%). En définitive, les secteurs pour lesquels la régression est la mieux ajustée, avec des résidus moyens inférieurs à 10%, correspondent aux secteurs d'élevage en surélevés du centre du bassin (C21 et C22).

Régression A'

Dans cette variante de la régression A, les modalités « substrat sableux » et « bathy1 » sont remplacées par les secteurs avec lesquels elles sont fortement corrélées (taux de corrélation de 0,610 entre D sol4 et D C1 et de 0,672 entre D bathy1 et D S11). Les variables non significatives sont par ailleurs écartées, comme la variable relative au type de substitution, ainsi que les modalités « bathy2 » et « bathy5 ». La variable restructuration, largement représentée par le secteur Nord-Ouest, est également abandonnée pour éliminer ce biais géographique.

Tab 25. Paramètres de la Régression A' - Tous secteurs élevage

Source	Valeur (€2009/are)	Ecart-type	t	Pr > |t|	Borne inf (95%)	Borne sup (95%)
Constante	312,3	7,3	42,66	< 0,0001	297,9	326,6
D period2 (après 2005)	-55,9	5,9	-9,46	< 0,0001	-67,5	-44,3
code famille (oui)	-19,4	12,2	-1,59	0,112	-43,3	4,5
D ELEVP (Elevage à plat)	-70,5	7,9	-8,92	< 0,0001	-86,0	-55,0
code enlev (oui)	88,9	7,7	11,47	< 0,0001	73,7	104,1
D sol2 (sablo-vaseux)	21,9	7,1	3,10	0,002	8,0	35,7
D sal1 (<32,75 g/l)	-84,7	6,8	-12,38	< 0,0001	-98,1	-71,2
D sal3 [33,25-33,75g/l[	-170,0	11,2	-15,18	< 0,0001	-192,0	-148,1
D sal4 (> ou égal à 33,75 g/l)	-179,5	12,5	-14,32	< 0,0001	-204,1	-155,0
D bathy4 (coeff 75-94)	7,9	7,2	1,09	0,276	-6,3	22,0
D surface1 (< 9 ares)	-34,2	7,1	-4,79	< 0,0001	-48,2	-20,2
D S11 (Galon d'Or, Ronce, Sable de R., Perquis)	111,5	9,1	12,24	< 0,0001	93,7	129,4
D C1 (Lamouroux)	412,0	12,3	33,56	< 0,0001	387,9	436,0

Le coefficient R^2 ajusté de la régression A' progresse pour atteindre 0,672. La valeur de la constante est estimée à 312 €2009, une valeur proche de la moyenne des transactions enregistrées dans la base 1B''.

Dans cette nouvelle régression, les variables qui pèsent le plus en positif sont les secteurs géographiques, en particulier Lamouroux qui se distingue par une prime de plus de 400 €2009 à l'are. L'appartenance des concessions au secteur S11 ou l'enlèvement des installations leur assurent également une prime, respectivement de 110 et 90 €2009 à l'are, en moyenne. La modalité bathy4 (non significative), et avec elle le critère bathymétrie, n'intervient plus en revanche dans la formation des prix.

Les caractéristiques influençant négativement les prix restent les fortes salinités (le poids de la modalité sal4 est un peu diminué par rapport à la première régression), puis le mode d'élevage à plat, les faibles salinités ainsi que les variables relatives à la demande (effets famille et période).

L'analyse des résidus par banc ou secteur aboutit logiquement à une baisse des écarts entre observations et prédictions par rapport à la première régression du fait que les résidus s'annulent pour les secteurs géographiques intégrés au modèle. Une réduction des résidus moyens est également constatée à l'échelle du secteur C32 (-25% versus -34%) et du secteur S2 (-31% versus -45%), tandis que les résidus moyens des secteurs C21 et C22 restent dans la limite des 10%.

L'introduction de variables géographiques améliore sensiblement la régression en accordant un poids important à l'attribut « Lamouroux » (R^2 de 0,44) mais, en contrepartie, limite la capacité des variables d'offre disponibles à expliquer une part significative des prix à l'échelle du bassin. Ce modèle parait en outre moins pertinent vis à vis de la variable salinité puisque une baisse significative de prix du foncier ostréicole est associée à la classe des faibles salinités (D sal1).

4.3.2 Modélisation des prix sauf secteur S11, tous modes d'élevage

Une limitation du périmètre étudié est proposée dans un deuxième temps pour s'affranchir du biais lié au secteur S11, source de perturbation de la relation prix-bathymétrie. Une telle option est également justifiée par la moindre capacité du modèle de salinité utilisé par le LER PC à rendre compte du gradient de salinité existant dans la partie la plus Sud du bassin [19]. Ce secteur, surtout les bancs les plus à l'Ouest comme Galon d'Or et Ronce, est en effet soumis à l'influence des apports d'eau douce de la Gironde, qui ne sont pas intégrés dans le modèle de salinité actuel qui se limite aux apports de la Charente et de la Seudre.

Régression B

La base de données utilisée pour cette régression qui exclut les données de prix du secteur S11 comprend 1438 enregistrements. Le coefficient R^2 ajusté atteint 0,600 ce qui représente une hausse significative par rapport à la régression A. La valeur de la constante, de 289 €2009/are, est voisine de la moyenne des prix observés pour les concessions d'élevage sur

ce périmètre (hors S11). La matrice des corrélations entre variables ne présente pas de valeur absolue supérieure à 0,4.

Le rôle positif joué par la variable de gestion « enlèvement des installations » est accru dans la régression B par rapport à la régression A (+168 versus +130 €2009), tandis que l'attribut « substrat sableux » conserve une influence déterminante, mais un peu plus faible, avec une plus-value estimée à 257 €2009 (versus 302 €2009). La modalité « substrat sablo-vaseux » est également créditée d'une valeur positive, quoique de moindre ampleur. Les caractéristiques qui ont une incidence négative sur les prix sont toujours les fortes salinités, auxquelles s'ajoute l'attribut « petites surfaces » (< 9 ares) qui conduit à une dépréciation importante, de même valeur que dans la régression A (-103 €2009), ainsi que les variables de demande «famille» et «période» (effets inchangés).

Tab 26. Paramètres de la Régression B - Tous secteurs élevage sauf S11

Source	Valeur (€2009/are)	Ecart-type	t	Pr > |t|	Borne inf (95%)	Borne sup (95%)
Constante	289,1	9,6	30,05	< 0,0001	270,2	308,0
code famille2 (oui)	-43,2	14,4	-3,01	0,003	-71,4	-15,0
D period2 (après 2005)	-54,7	7,0	-7,77	< 0,0001	-68,5	-40,9
D ELEVP (Elevage à plat)	-28,1	10,5	-2,67	0,008	-48,7	-7,5
code enlev (oui)	168,3	9,8	17,21	< 0,0001	149,1	187,5
D sal1 (<32,75 g/l)	-23,9	8,3	-2,88	0,004	-40,1	-7,6
D sal3 [33,25-33,75g/l[	-153,1	13,2	-11,60	< 0,0001	-179,0	-127,2
D sal4 (> ou égal à 33,75 g/l)	-201,7	15,0	-13,42	< 0,0001	-231,2	-172,2
D bathy2 (coeff 35-54)	-29,5	10,5	-2,82	0,005	-50,1	-9,0
D bathy4 (coeff 75-94)	28,4	9,5	2,98	0,003	9,7	47,0
D bathy5 (coeff 95 et plus)	-24,3	10,1	-2,41	0,016	-44,1	-4,6
D sol2 (sablo-vaseux)	66,5	8,4	7,91	< 0,0001	50,0	83,0
D sol4 (sableux)	256,9	14,5	17,72	< 0,0001	228,5	285,4
D surface1 (concession < 9 are)	-102,8	8,1	-12,76	< 0,0001	-118,6	-87,0

L'exclusion du secteur S11 du modèle de prix a pour conséquence de diminuer les résidus moyens. Leur analyse met toutefois à nouveau en exergue le banc de Lamouroux, qui reste encore sous-évalué par le modèle (résidus moyens de +19%), et les secteurs C32 (Charret, Dagnas, Martin et Perron) et S2 (Chevalier, Trompe-sot et Bourgeois) qui à l'inverse demeurent très surévalués (résidus moyens de -41% et de -34%).

Ce modèle est globalement plus explicatif, et plus cohérent dans son intégration de la variable bathymétrie, dont l'impact sur les prix apparait toutefois limité. En ce qui concerne la salinité, le modèle discrimine principalement les classes de salinité élevées, ce qui contribue à justifier les faibles prix du foncier dans les secteurs Nord-Ouest.

Régression B'

Cette variante de la régression B intègre deux variables supplémentaires correspondant aux secteurs géographiques pour lesquels les résidus sont les plus importants en valeur relative (secteurs C23 et S2). La prise en compte de ces deux modalités améliore le coefficient R^2ajusté qui augmente jusqu'à 0,686 et permet à ce modèle d'expliquer près de 70% de la variabilité des prix. La constante prend une valeur plus élevée, qui s'écarte davantage de la moyenne des prix observés.

Concernant les variables environnementales, ce modèle est celui qui révèle le mieux l'influence des classes de salinités sur les prix. La régression B' est encore plus déterminée par les fortes salinités que la régression B, tandis que les faibles salinités sont créditées d'une valeur positive. L'influence de la bathymétrie est plus limitée: elle est légèrement négative pour « bathy2 » et légèrement positive pour « bathy4 ». La nature du substrat est toujours discriminante, mais la plus-value accordée aux fonds sableux ou/et au banc de Lamouroux est un peu réduite par rapport aux régressions A et B.

Tab 27. Paramètres de la Régression B' - Tous secteurs élevage sauf S11

Source	Valeur (€2009/are)	Ecart-type	t	Pr > |t|	Borne inf (95%)	Borne sup (95%)
Constante	348,7	9,3	37,65	< 0,0001	330,5	366,8
code famille2 (oui)	-35,9	12,7	-2,82	0,005	-60,9	-11,0
D period2 (après 2005)	-50,4	6,2	-8,08	< 0,0001	-62,6	-38,2
D ELEVP (Elevage à plat)	-35,3	10,0	-3,55	0,000	-54,9	-15,8
code enlev (oui)	86,6	9,8	8,80	< 0,0001	67,3	105,9
D sal1 (<32,75 g/l)	56,6	8,3	6,79	< 0,0001	40,2	72,9
D sal3 [33,25-33,75g/l[	-200,8	12,5	-16,07	< 0,0001	-225,3	-176,3
D sal4 (> ou égal à 33,75 g/l)	-249,6	14,0	-17,80	< 0,0001	-277,1	-222,1
D bathy2 (coeff 35-54)	-31,4	9,0	-3,47	0,001	-49,1	-13,6
D bathy4 (coeff 75-94)	35,4	7,3	4,86	< 0,0001	21,1	49,7
D sol2 (sablo-vaseux)	30,2	7,7	3,95	< 0,0001	15,2	45,2
D sol4 (sableux)	202,9	13,1	15,47	< 0,0001	177,2	228,7
D surface1 (concession < 9 are)	-68,5	7,2	-9,54	< 0,0001	-82,6	-54,4
D S2 (Bourgeois, Trompe-Sot, Chevalier-Menson)	-185,2	12,0	-15,47	< 0,0001	-208,7	-161,7
D C32 (Charret, Dagnas, Martin, Perron)	-174,0	10,5	-16,63	< 0,0001	-194,5	-153,5

Les deux variables géographiques relatives aux secteurs S2 et C32 influencent les prix de manière très significative, et sont associées à des valeurs négatives de l'ordre de -180 €2009. La modalité « enlèvement des installations » apporte une plus-value plus faible que dans la régression précédente, mais l'influence de cette variable de gestion reste identique (R^2 ajusté de 0,36). L'analyse des résidus met surtout l'accent sur les secteurs de Lamouroux

(C1) et Barat (S12). Les prix observés sur le premier restent surévalués de +16% par rapport aux prédictions du modèle, tandis que les prix du second sont sous-évalués de -25%.

4.3.3 Récapitulatif

Le tableau 28 compare l'ajustement global des différents modèles de prix ainsi que l'ajustement obtenu par les premières variables explicatives. A l'exception de la régression A' qui est surdéterminée par la modalité géographique « Lamouroux », les variables explicatives des autres régressions comportent toujours en tête la variable de gestion « enlèvement des installations », suivie de deux attributs environnementaux en lien avec le substrat et la salinité. Si l'on écarte toutes variables géographiques, le modèle de prix le plus explicatif est obtenu avec la régression B qui couvre l'ensemble des concessions d'élevage du bassin de Marennes-Oléron, à l'exclusion de la partie la plus sud (60% de la variance expliquée).

Tableau 28. Comparaison des paramètres statistiques des 4 régressions linéaires multiples

	Périmètre	Nombre enregistr.	R^2 ajusté	R^2 ajusté première variable	R^2 ajusté 2 premières variables	R^2 ajusté 3 premières variables	Pr>F	Durbin-Watson
				Code enlev	+D sol4	+D sal4		
Régression A	bassin MO	1672	0,536	0,253	0,322	0,372	<0,0001	1,727
Régression A' (inclus				Lamouroux	+ code enlev	+D S11		
2 variables secteurs)	bassin MO	1672	0,672	0,436	0,506	0,575	<0,0001	1,680
	bassin MO			Code enlev	+D sol4	+D sal4		
Régression B	hors S11	1438	0,600	0,359	0,445	0,483	<0,0001	1,717
Régression B' (inclus	bassin MO			Code enlev	+D sol4	+D sal4		
2 variables secteurs)	hors S11	1438	0,686	0,363	0,448	0,486	<0,0001	1,813

La robustesse des modèles peut être approchée par différents tests statistiques. La probabilité associée au test de Fisher montre que le risque, pour les variables explicatives, de ne pas apporter une quantité d'information significative au modèle est très faible (inférieur à 0,01%). Concernant le test de Durbin-Watson, la valeur est proche de 2 pour toutes les régressions, ce qui signifie l'absence de corrélations des résidus de premier ordre.

Par contre l'hypothèse de normalité des résidus est rejetée (non indépendance des aléas) dans tous les cas de figure. Dans la perspective d'approfondissement de ces travaux de modélisation, il faudra utiliser des modèles économétriques appropriés, comme un modèle spatial de prix hédoniques, pour gérer la présence probable d'autocorrélation spatiale.

4.4. Synthèse et discussion

L'analyse qualitative et quantitative menée dans le cadre de l'étude a permis de poursuivre la réflexion engagée dans les travaux précédents sur les différentes dimensions de la « valeur » du foncier, et de mettre l'accent notamment sur les déterminants de la valeur liés à la gestion collective de ce facteur de production.

4.4.1. Les variables explicatives des prix des parcs d'élevage

Dans une première approche de la formation des prix du foncier ostréicole à Marennes-Oléron, des variables provenant de la base CCM 1999-2009, complétées par des données provenant du cadastre conchylicole ou estimées par le LER PC (ex. modèle de salinité) ont été testées à l'aide de modèles de régressions linéaires multiples. A l'issue de l'exercice, il apparait qu'un certain nombre des variables qui ont été relevées dans les procès-verbaux des commissions des cultures marines pour analyser la dynamique des échanges de concessions et les modalités d'accès au foncier conchylicole n'ont pas d'influence significative sur les prix et peuvent être écartées de l'analyse. Ni le type de substitution administrative, ni l'âge du cédant, ni la distance entre le cédant et le repreneur n'ont d'impact sur les prix, suggérant l'absence d'effet « vente groupée », d'effet « cessation d'activité » ou d'effet « proximité géographique » entre acheteurs et vendeurs sur le montant des indemnités demandées.

Les principales variables de « demande » ayant un impact significatif sur le prix des concessions d'élevage concernent en définitive une variable socio-économique (liens familiaux entre cédants et repreneurs) et une variable « période » pour rendre compte de l'évolution de la démographie du secteur. L'hypothèse de la pratique d'un prix « famille » peut ainsi être retenue, même si la ristourne accordée à une personne apparentée dans le cas de transactions marchandes apparait être relativement limitée[54]. L'effet du relâchement de la pression foncière lié au manque de renouvellement de la profession est plus significatif sur le plan statistique et le montant de la dépréciation subie après 2005 s'avère être relativement stable d'une régression à l'autre.

En ce qui concerne les variables caractérisant les concessions ou variables d'offre, leur rôle dans la formation des prix a été évalué à différentes échelles géographiques, correspondant dans un premier temps à l'ensemble du bassin de Marennes-Oléron, puis à un périmètre plus restreint, hors secteur S11 (Galon d'Or, Ronce, Sable de Ronce et Perquis).

- Les différentes régressions présentées (sauf A') mettent en avant la variable de gestion « enlèvement des installations » dans la formation du prix (36% de la variabilité des prix

[54] Ce résultat a été obtenu alors que les substitutions familiales ne représentent que 7% des transactions marchandes.

est expliquée par cette variable dans les modèles de prix excluant le secteur S11). Cette mesure, mise en place à l'origine pour lutter contre l'envasement et le captage des moules, contribue de fait à entretenir la qualité des parcs devant respecter cette réglementation et est associée à une plus-value.

- La variable « nature du sol » discrimine positivement les concessions à fond sableux, ce type de substrat procurant des avantages en termes d'exploitation (meilleure hydrodynamique, facilité de travail). Cette modalité se révèle aussi être un marqueur du banc de Lamouroux, lequel concentre 75% des concessions à fond sableux de la base de données.
- Les variables environnementales qui interviennent directement sur le niveau de productivité sont la salinité et la bathymétrie, laquelle conditionne la durée d'immersion des coquillages. Des deux critères, c'est la salinité qui a le rôle plus déterminant, en discriminant d'abord les salinités élevées, associées à de fortes baisses de prix. Le modèle de prix n'intègre une prime pour les plus faibles salinités que dans la dernière régression. L'incidence de la bathymétrie sur les prix apparait significative mais plus limitée, même lorsque le biais lié au secteur S11 est supprimé (régressions B et B').
- La surface des concessions a également une incidence significative sur les prix. En raison de contraintes d'exploitation, les concessions de petite taille (< 9 ares) sont associées à des valeurs négatives dans les régressions. Le mode d'élevage à plat, déterminé par la réglementation des AECM, est également discriminé, conformément aux moindres performances d'élevage attribuées à ce mode de culture par rapport à la culture en surélevé.

En résumé, les paramètres des régressions confirment que le prix des concessions est déterminé pour une large part par des variables indicatrices de la productivité (au sens large) qu'il s'agisse de caractéristiques physiques et environnementales, de critères d'exploitabilité (qui interviennent sur les coûts d'exploitation) ou de variables de gestion (maintien de la productivité biologique). Ils évaluent également l'influence d'une variable « période » dans l'ajustement des prix du foncier à l'évolution de la demande. La qualité du milieu n'a pas eu a priori d'impact sur les prix pendant la période étudiée, mais elle pourrait jouer un rôle plus significatif à l'avenir si le déclassement sanitaire de certains secteurs se traduisait par des surcoûts d'exploitation ou si des facteurs de pollution étaient directement incriminés dans les épisodes de mortalités (ex. mortalités d'huitres adultes).

4.4.2. Ajustement des modèles de prix et spatialisation

Les meilleurs modèles de prix n'ont pas été obtenus pour l'ensemble du bassin de Marennes-Oléron, mais se rapportent à un périmètre géographique plus retreint qui exclut le secteur le plus sud (bancs de Perquis, Ronce, Sable de Ronce…), source de perturbation de la relation prix-bathymétrie à l'échelle du bassin. Pour expliquer les niveaux de prix élevés des concessions du secteur S11, différents attributs positifs ont été cités lors des entretiens:

proximité et accessibilité des concessions, secteur abrité, bonne courantologie (qui dispense de la mesure d'enlèvement dans la plupart des cas - sauf Perquis). L'effet des changements de pratiques culturales sur la valorisation des parcs ont également été évoqués, en particulier le recours aux huitres triploïdes qui permet d'utiliser des parcs à très faible coefficient bathymétrique pour l'élevage.

Les différents tests réalisés ont également mis en évidence d'autres particularismes, correspondant aux bancs ou secteurs pour lesquels les prix sont moins bien expliqués par les régressions. Lamouroux représente ainsi le principal secteur sous-évalué par les modèles de prix. Les résultats traduisent plus généralement la difficulté d'expliquer la prime attribuée à ce banc sans recourir à la variable substrat[55] ou à d'autres variables d'offre ou de demande. En l'état des informations disponibles, l'hypothèse d'effets inflationnistes antérieurs à l'application du décret révisé en 1987 qui avait été émise pour expliquer les prix élevés des parcs de Lamouroux ne peut pas non plus être complétement écartée.

Inversement, la surévaluation de certains bancs par les prédictions du modèle est rencontrée principalement sur les secteurs S2 (Bourgeois, Trompe-Sot, Chevalier-Menson) et C32 (Charret, Dagnas, Martin et Perron). Ces bancs sont principalement destinés au stade du demi-élevage (sauf Dagnas) et ont en commun de se situer à proximité de zones de dépôts ou de secteurs devenus inexploitables du fait de l'envasement (cf. Carte 3). Cet environnement dégradé constitue potentiellement un facteur de baisse des performances d'élevage des concessions avoisinantes.

A ce niveau d'analyse et de caractérisation des concessions, il apparait que la localisation géographique, et l'appartenance à certains bancs, a une incidence sur les prix qui n'est que partiellement restituée par les variables disponibles. Indépendamment de la salinité, dont l'évaluation pourrait être affinée en tenant compte des apports de la Gironde au Sud du bassin, d'autres paramètres susceptibles d'avoir une influence sur les prix ont été évoqués, comme l'exposition, la courantologie… Le besoin d'information supplémentaire concerne par ailleurs des données relatives aux changements de pratiques culturales et à l'évolution de l'inexploitation, qui en modifiant les conditions d'exploitation à l'échelle du bassin, ou plus localement, peuvent avoir des répercussions sur les prix du foncier dans certains secteurs.

4.4.3. Rôle des variables de gestion dans les prix du foncier

Les effets de la restructuration sur l'appréciation du foncier n'ont pu être mis en évidence (Régression A), compte tenu d'un biais de représentation du secteur Nord-Ouest, le moins coté du bassin au moment de l'étude sur la période étudiée. Le déficit de valorisation de ce

[55] Si l'on exclut la variable substrat de la régression A le modèle devient moins explicatif (R^2ajusté réduit de 0,44) et le résidu moyen pour Lamouroux s'élève à 215 euros, soit un écart de +30% entre valeur observée et valeur prédite.

secteur amène quoiqu'il en soit à s'interroger sur la portée d'opérations de restructuration ponctuelles et localisées. Il soulève notamment la question de l'efficacité économique de telles mesures de restauration par rapport à l'application (voire à l'extension) de mesures réglementaires pour prévenir la dégradation des conditions d'exploitation sur le DPM conchylicole [8]. L'insuffisance (ou l'inadéquation) des moyens réglementaires existants peut être évaluée pour sa part à l'étendue des secteurs les plus touchés qui sortent du périmètre exploitable et des échanges marchands.

A contrario, l'influence positive de la variable « enlèvement des installations » dans la formation des prix conduit à s'interroger plus avant sur la teneur et la portée d'une telle mesure de gestion. Mise en œuvre dès 1980 pour réduire les impacts de l'élevage en surélevé, sur l'envasement comme sur les risques de surexploitation[56], elle ne s'applique pas à toutes les zones autorisant ce type d'exploitation : les secteurs Nord-Ouest et Sud sont peu touchés. Elle concerne aujourd'hui en majorité de bons parcs d'élevage, d'où la perception globalement positive des parcs soumis à cette mesure, résultat d'un compromis entre contrainte d'exploitation et garantie de productivité, qui ressort des entretiens. Mais localement, il est possible que le bilan soit moins favorable, comme sur le banc de Martin où la période d'enlèvement des installations est plus longue et empiète très largement sur la croissance printanière[57]. Ces conditions plus restrictives pourraient expliquer la difficulté du modèle à prédire les prix sur ce banc, en l'absence de plus-value liée à l'enlèvement des installations.

Le rôle des mesures de gestion spécifiques dans la valeur du foncier ostréicole a également été mis en évidence dans l'analyse de la valeur du foncier ostréicole à Arcachon, et de ses déterminants entre « productivité naturelle » et « réglementation » (Lesur-Irichabeau, 2013)[58] [20]. Les travaux réalisés dans ce bassin ostréicole fortement spécialisé dans le captage ont montré que les secteurs les plus chers correspondaient à ceux qui étaient soumis à des dispositions particulières, comme des restrictions de densité d'élevage ou de captage plus fortes que dans le reste du bassin. La régulation de l'exploitation en vue de contenir la surcharge des huîtres en élevage par rapport aux capacités trophiques, en s'appliquant prioritairement aux zones les plus productives, a contribué aussi à réduire le différentiel de productivité existant dans le bassin d'Arcachon [20]. Cet élément de conclusion montre l'intérêt, pour une mesure de gestion, de concilier des objectifs de réduction des externalités négatives (surexploitation) avec des objectifs de réduction du différentiel de productivité, en vue d'une meilleure efficacité de la réglementation.

[56] L'objectif du projet de règlement sur la pose des installations était, d'après la Monographie des Affaires Maritimes de 1978, « d'éviter une surproduction quantitative aux dépens de la qualité, et de garantir le maintien du DPM en freinant l'envasement (cf. chapitre 1, section 1.2.3.2).

[57] Dans le centre du bassin, secteur le plus soumis à cette mesure, les dates d'enlèvement sont comprises entre le 30 avril et le 15 juin dans la zone 4 (Annas, La Casse Renomplat, Mortane…), soit une durée de 1,5 mois (Arrêté 2009 fixant les dates d'enlèvement pour l'année 2010). La mesure est appliquée pour une durée de 2,5 mois à Martin (du 30 mars au 15 juin) et à Lamouroux (du 28 février au 15 mai).

[58] Ces travaux portent sur l'ensemble des transactions marchandes effectuées entre 1988 et 2010.

Les résultats des deux études, tout en se rapportant à des mesures de gestion spécifiques différentes, mettent l'accent sur le rôle de la gestion collective dans le maintien de la capacité productive des bassins ostréicoles et de la valeur des concessions. Ce rôle est réaffirmé par le décret de 1983 dernièrement modifié en 2009 qui élargit le périmètre des schémas des structures et les soumet à évaluation environnementale. Pour le volet qui relève de la régulation de l'exploitation, le décret prévoit explicitement « des règles propres à assurer la meilleure croissance des cultures marines, incluant notamment des densités de cultures » (cf. chapitre 1, section 1.2.3).

La révision du SDS devrait s'appuyer sur un état des lieux des règles et usages en vigueur dans les bassins conchylicoles. A Marennes-Oléron, l'élaboration du nouveau SDS est l'occasion de réévaluer les surfaces minimales de référence (seuils de viabilité économique) en tenant compte des différentiels de productivité existants entre secteurs géographiques et de remettre à plat les règles d'exploitation existantes, en vue de les réactualiser. Au-delà de ces objectifs, qui sont au cœur de la réflexion sur la valeur individuelle et collective du foncier, la question de l'encadrement des nouvelles pratiques d'élevage et de leurs effets en termes de redistribution de la rente à l'intérieur du bassin restent posées (ex. culture d'huitres triploïdes, développement des filières ostréicoles au large).

4.4.4. Perspectives

Les résultats obtenus dans cette première analyse de la formation des prix mettent en évidence différents déterminants de la valeur du foncier, dont la plupart étaient ressortis des entretiens avec les acteurs ostréicoles, mais dont l'importance respective a pu être réévaluée au vu des paramètres fournis par les régressions. Les limites des régressions, ou leur part de variance non expliquée, peuvent renvoyer au déficit de caractérisation des concessions, que ce soit vis-à-vis de certaines variables d'offre (ex. courantologie, exposition, état d'entretien des parc…) ou vis-à-vis de certains facteurs d'évolution des conditions d'exploitation (ex. pratiques culturales, qualité de l'environnement d'élevage…) qui peuvent influencer les prix de manière différenciée suivant les secteurs. Les limites des modèles de prix tiennent par ailleurs aux imperfections du marché des concessions, liées à l'asymétrie d'information existante entre vendeurs et acheteurs, qui constituent une source de variabilité des prix plus difficilement réductible.

Le recours à des méthodes économétriques permettant de prendre en compte la forte dimension spatiale des prix du foncier ostréicole offre à ce stade des perspectives intéressantes pour poursuivre le travail entrepris. Le modèle spatial de prix hédoniques qui permet de gérer l'autocorrélation spatiale parait fournir l'outil adapté pour affiner l'analyse de la formation des prix à partir des variables disponibles. Les modèles hédoniques sont utilisés de manière générale pour approcher des marchés de biens hétérogènes à partir de leurs différentes caractéristiques, comme pour déterminer le prix des terres agricoles, des biens immobiliers, et plus récemment des biens environnementaux.

Références bibliographiques

[1] Callies Caroline (1996). L'eau en ostréiculture : l'enjeu de sa gestion et sa valeur dans le bassin de Marennes-Oléron. Mémoire de DEA d'économie et de politique maritime. ENSAR-UBO

[2] Mongruel Remi, Perez Agundez Jose A., Girard Sophie, Bailly Denis, Nassiri Abdelhamid (2006). Analyse des stratégies d'occupation du domaine maritime côtier: le cas des concessions conchylicoles. Rapport final du projet ASTRODOME. http://archimer.ifremer.fr/doc/00000/6343/

[3] Mongruel Remi, Girard Sophie, Perez Agundez Jose A. (2010). Quel cadre de gestion pour un développement équilibré du secteur conchylicole ? La difficile conciliation entre gestion collective du Domaine Public Maritime et appropriation privée des droits d'usage. Etudes foncières, (143).

[4] Girard S, Pérez Agúndez J.A. (2011). Analyse des facteurs déterminant les performances économiques des entreprises ostréicoles de Poitou-Charente. Rapport projet Développement durable des pertuis Charentais - CPER Poitou-Charentes ; 2011.

[5] Girard S, Pérez Agúndez JA, Miossec L et Czerwinski N (2005). Recensement de la conchyliculture 2001. MAAPAR, Direction des affaires financières, SCEES. Agreste Cahiers Conchyliculture. Numéro 1, février 2005.

[6] Peltier Michel (2004). Restructuration et nettoyage du DPM conchylicole. Affaires Maritimes de Charente Maritimes.

[7] Coic Leslie (2007). Etude dynamique de l'ostréiculture dans le bassin de Marennes-Oléron depuis l'introduction de l'huître japonaise Crassostrea gigas : de la production à la prolifération. http://archimer.ifremer.fr/doc/00000/3426/

[8] Girard S., Mongruel R. (2011). Analyse économique et sociale des coûts liés à la dégradation du milieu. Coûts liés à la dégradation des ressources biologiques exploitées : cas des ressources conchylicoles. Contributions thématiques - Evaluation initiale de la DCSMM. Sous-région marine Golfe de Gascogne.

[9] Monographie des Affaires-Maritime de Marennes-Oléron 1975

[10] Monographie des Affaires-Maritime de Marennes-Oléron 1978

[11] Circulaire DPMA/SDAEP du 8 décembre 2010 / C2010-9639. Objet **:** Elaboration des schémas des structures des entreprises de cultures marines en application du décret du 29 octobre 2009.

[12] Circulaire DPMA du 4 janvier 2012 / C 2012-9602. Objet : évaluation environnementale et évaluation des incidences au titre de Natura 2000 des schémas des structures des exploitations de cultures marines

[13] Girard S., Mongruel R., Pérez Agundez J.A. (2009). Synthèse des travaux du département économie maritime sur la gestion du foncier conchylicole en Poitou-Charente, Rapport CPER Poitou-Charente, sous-projet 5 « Evolution à long terme des filières et de leur environnement », 27 p.

[14] Kopp Joel, Joly Jean-Pierre, Le Gagneur Eric, Ruelle Francois (1998). Atouts et contraintes de la conchyliculture normande 1 - La Côte Ouest du Cotentin. http://archimer.ifremer.fr/doc/00082/19323/

[15] Monographie des Affaires-Maritime de Marennes-Oléron 1977

[16] Bouquet Anne Lise (2006). Comparaison de l'élevage d'huîtres des quatre saisons et de leur témoin diploïde- Suivis d'élevage de 1999 à 2004. Rapport CREAA (Centre Régional d'Expérimentation et d'Application Aquacole).

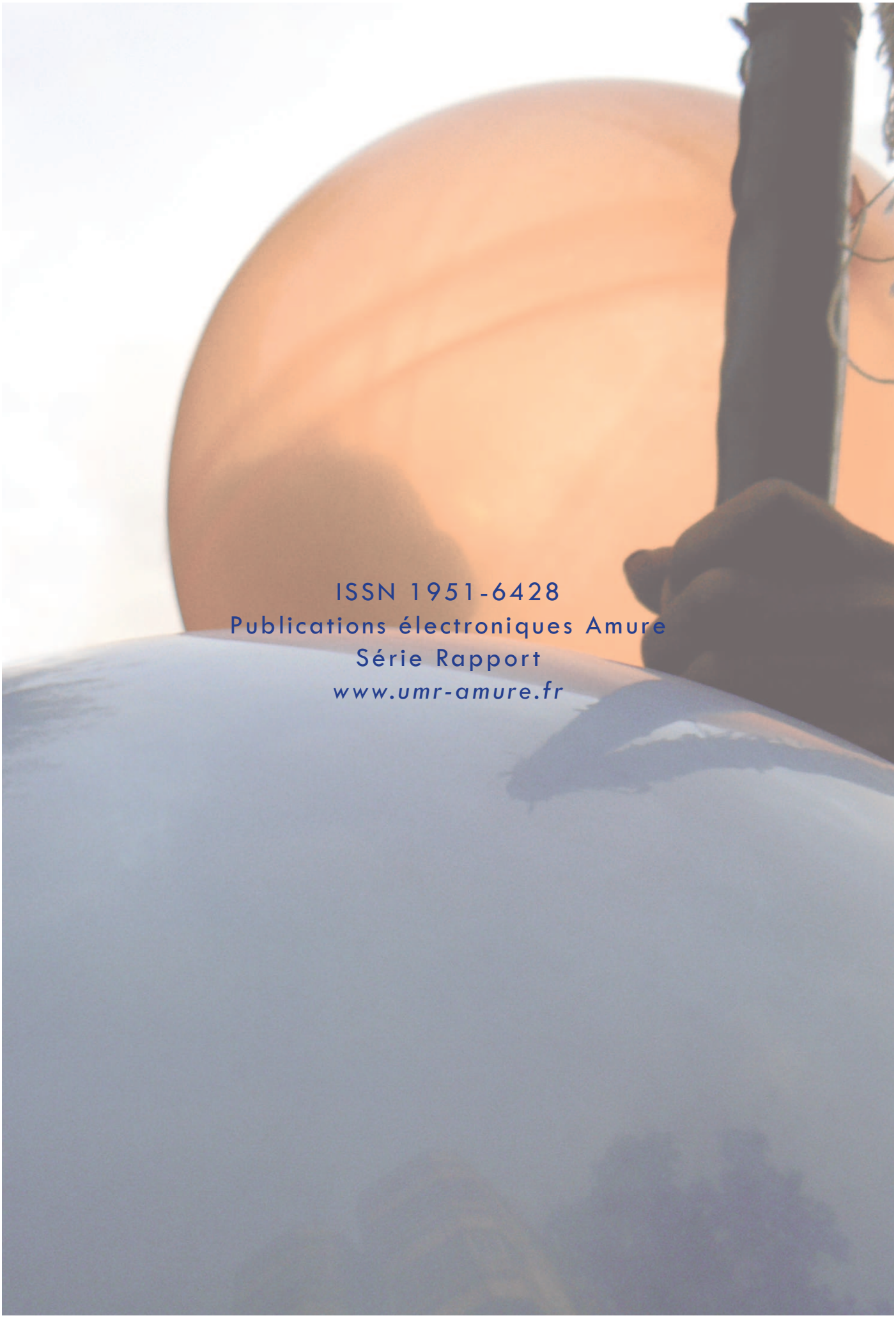
[17] Goulletquer P, Le Moine O. (2002). Shellfish farming and coastal zone management (CZM) development in the Marennes-Oleron Bay and Charentais Sounds (Charente Maritime, France): A review of recent developments. *Aquaculture International 2002* ; 10(6) : 507-525.

[18] Mille Dominique, Le Moine Olivier (2011). Adaptabilité des activités conchylicoles aux notifications de leur environnement : Scénarii et solutions. Le cas du bassin de Marennes-Oléron. http://archimer.ifremer.fr/doc/00061/17257/

[19] Robert S. & P. Geairon (2013). Synthèse des données sédimentaires du banc de Lamouroux (baie de Marennes-Oléron) - Travaux bathymétriques et sédimentologiques. Ifremer, L'Houmeau. 43 p. http://archimer.ifremer.fr/doc/00118/22936/

[20] Le Moine Olivier, Goulletquer Philippe (2013). Applications des Systèmes d'Information Géographiques en Aquaculture. http://archimer.ifremer.fr/doc/00162/27299/

[21] Lesur-Irichabeau Gabrielle (2013). La productivité naturelle et la réglementation comme déterminants de la valeur du foncier ostréicole: Un modèle de prix hédoniques spatial appliqué au Bassin d'Arcachon. *Canadian Journal Of Agricultural Economics-revue Canadienne D'Agroéconomie*, 61(2), 171-196.
Publisher's official version : http://dx.doi.org/10.1111/cjag.12006 , Open Access version: http://archimer.ifremer.fr/doc/00144/25500/



ISSN 1951-6428
Publications électroniques Amure
Série Rapport
www.umr-amure.fr