OBS FONCIER

PANORAMA

6 | OCTOBRE 2020

AUDeG
Agence d'Urbanisme & de Développement de la GUYANE

OBSERVATOIRE FONCIER DE LA GUYANE

DIAGNOSTIC FONCIER AGRICOLE
ÉTAT DES LIEUX ET DYNAMIQUES

En Guyane, les enjeux du foncier agricole méritent d'être précisés en vue d'apporter un éclairage objectivé de la situation et de mettre un terme aux nombreuses idées reçues sur le sujet. Les études et rapports associés à cette thématique sont, de plus, rares et pour la plupart assez anciens. Aussi, dans un contexte de création d'une Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), les marchés fonciers agricoles sont apparus comme insuffisamment étudiés. Soit autant de besoins visant à fonder un état des lieux précis sur l'état du foncier agricole en Guyane.

Pour ce faire, l'AUDeG, le GIP SAFER, les services de l'État et la CTG ont fondé un groupe technique afin d'exprimer leurs besoins d'expertise et priorités selon lesquelles les différentes composantes du foncier agricole devaient être étudiées. De nombreuses sources de données ont été communiquées à l'AUDeG pour répondre le plus favorablement à cet état des lieux. Chacune d'elles a fait l'objet de traitements, d'analyses et d'affinage lorsque cela était possible.

De l'analyse des mutations agricoles, en passant par les données du recensement agricole, jusqu'à l'analyse de l'évolution de l'occupation des sols et de l'action de l'État en termes d'attributions et de cessions foncières, ce diagnostic présente un état des lieux du foncier agricole en Guyane avec l'ensemble des données actuellement disponibles.

SOMMAIRE

L'AGRICULTURE EN GUYANE : CHIFFRES CLÉS 4
En Guyane : plus d'un tiers des surfaces agricoles est utilisé 4
Un contexte agricole spécifique à la Guyane 5

L'OCCUPATION DU SOL DÉDIÉE À L'AGRICULTURE 6
Pour les communes du littoral de Guyane 6
Pour les communes du Parc Amazonien de Guyane 7

LE FONCIER AGRICOLE PROPOSÉ PAR LES PARTICULIERS 8
682 offres de ventes de terrains agricoles recensées en 5 ans (2015-2019) 8

LE FONCIER AGRICOLE ATTRIBUÉ ET CÉDÉ PAR L'ÉTAT 9
Les terrains de l'État à Saint-Laurent, Mana, et Montsinéry-Tonnégrande sont les plus demandés 9
23 281 hectares ont été attribués par l'État en 20 ans pour le développement agricole 11
5 038 hectares de foncier agricole ont été cédés par l'Etat en 17 ans 13

LES MUTATIONS DU FONCIER AGRICOLE 14
Méthodologie : déterminer les ventes « agricoles » inscrites dans DVF (2012-2017) 14
Un tiers de mutations agricoles « anormales » devant être filtrées par un écrêtage 14
Limites associées à l'écrêtage 15
Analyse des mutations agricoles après écrêtage, soit les mutations fiables 17
Analyse des ventes de foncier agricole aux prix anormalement bas 27
Analyse des ventes de foncier agricole aux prix anormalement hauts 30
Regard sur la nature d'occupation des sols relevée pour l'ensemble des ventes de foncier agricole 33

SUITES ET PERSPECTIVES 35

CONCLUSION ET ENJEUX 36

POUR ALLER PLUS LOIN 36

L'AGRICULTURE EN GUYANE : CHIFFRES CLÉS

En Guyane : plus d'un tiers des surfaces agricoles est utilisé

En Guyane, les résultats du dernier Recensement Général Agricole (RGA) datant de 2010 indiquent 5 985 exploitations agricoles, contre 5 318 en 2000 et 4 463 en 1989. Sur la dernière période 2000-2010, il est ainsi constaté une hausse de 12,54% du nombre d'exploitations sur le territoire guyanais, soit en l'espace de dix ans, 667 exploitations ayant vu le jour. L'augmentation est expliquée par le fort taux de croissance démographique notamment sur l'Ouest guyanais et la persistance d'une agriculture traditionnelle conduite sur de petites exploitations pratiquant la culture sur abattis, soit essentiellement une agriculture d'autoconsommation et de subsistance. On note a contrario une baisse importante du nombre d'exploitations sur la CACL et la CCDS qui sur la période 2000-2010 ont respectivement perdu -9,45% et -39,81% du nombre d'exploitations agricoles recensées.

En 2010, en Guyane, les exploitations de petite taille dominent : 90% des exploitations ont une surface inférieure à 5ha. Sur ces dernières, 41% de la surface totale de l'exploitation est dédiée à l'agriculture. Les exploitations de grande taille sont quant à elles très peu nombreuses avec 2% présentant une surface de plus de 20ha.

Concernant les superficies agricoles recensées lors du RGA de 2010, la Guyane présente un total de 39 261 ha de surfaces agricoles contre 79 265 ha évalués en 2018 par les Statistiques Agricoles Annuelles (SSA), soit une augmentation évaluée à 40 004 ha nouvellement mis en culture. Notons que ces chiffres seront tout de même à comparer aux prochains résultats du nouveau RGA 2020 en cours, en vue de vérifier si une telle augmentation est confirmée. La CCOG est de loin le territoire qui présente le plus de surfaces agricoles avec en 2010, 20 185 ha, soit 51,41% des surfaces agricoles de la Guyane. Vient ensuite la CACL (12 108 ha) qui est seconde à ce niveau. D'autre part, la CCDS compte 13% de la surface agricole mesurée sur l'ensemble du département, devant l'Est guyanais qui n'occupe que 4% de cette même surface.

S'agissant de la Surface Agricole Utilisée (SAU), c'est également la CCOG qui en cumule le plus, avec 76,2% de la SAU de Guyane, soit 25 345 ha. Pour la CACL, plus de la moitié (56,7%) de sa surface totale agricole est utilisée, pour la CCDS (60,2%) et la CCEG (34,4%). En Guyane, 64,6% des surfaces totales agricoles sont utilisées en 2010, valeur passant à 41,9% en 2018. Cette baisse du rapport entre SAU et surfaces agricoles totales couplée à une valeur de 46 000 ha de territoire agricole non cultivé en 2018 posent question face aux objectifs d'autosuffisance alimentaire en Guyane et appellent nécessairement à une optimisation des surfaces agricoles existantes en vue d'accroitre leur niveau de productivité.

SURFACE DES EXPLOITATIONS EN 2010

Source : RGA 2010 – Statistiques Agricoles Annuelles (SAA) 2018 provisoires

	CACL	CCEG	CCOG	CCDS	GUYANE	GUYANE
Surface totale agricole (ha)	12 108	1 575	20 185	5 393	39 261	79 265
Superficie agricole utilisée (SAU)	6 870	543	14 687	3 245	25 345	33 265
- dont terres arables	589	219	11 257	232	12 297	12 675
- dont surface toujours en herbe (STH)	5 243	15	1 643	2 579	9 480	14 500
- dont vergers	1 037	309	1 787	434	3 568	5 800
Territoire agricole non cultivé	3 622	720	4 493	1 624	10 459	46 000

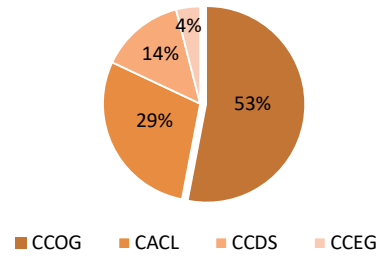
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS PROFESSIONNELLES

Source : RGA 2010

Année	CACL	CCEG	CCOG	CCDS	GUYANE
1989	1 130	240	2 564	529	4 463
2000	878	247	3 761	432	5 318
2010	795	269	4 661	260	5 985
Évolution 2000/2010 (%)	**-9,45**	**8,91**	**23,93**	**-39,81**	**12,54**

RÉPARTITION DE LA SURFACE TOTALE AGRICOLE

Source : RGA 2010



SURFACE DES EXPLOITATIONS EN 2010

Source : RGA 2010

Surface (ha)	Nombre	SAU
Moins de 1 ha	8,00%	1,00%
De 1ha à 2ha	43,00%	14,00%
De 2ha à 5ha	39,00%	26,00%
De 5ha à 10ha	6,00%	10,00%
De 10ha à 20ha	1,00%	5,00%
20ha et plus	2,00%	44,00%

Un contexte agricole spécifique à la Guyane

La Guyane, de par son immensité, la géographie de son occupation et son faible poids de population, est la région française qui enregistre la plus maigre part (0,4%) de surface agricole utilisée des exploitations sur les différents types d'occupation du sol agricole, contre 42,2% pour la France entière. C'est en revanche celle qui enregistre la plus grande part (89,8%) de surfaces boisées.

Ce tableau souligne qu'il existe en France de nombreuses différenciations territoriales et que la Guyane est un territoire à part entière, où l'espace occupé par une activité agricole est beaucoup plus restreint et qui est surtout, en termes d'exploitations agricoles, bien moins développé que les autres régions.

OCCUPATION DU SOL EN 2018 : COMPARAISONS RÉGIONALES (POURCENTAGE)

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, Statistique agricole annuelle

	Part de la surface agricole utilisée des exploitations	Part des terres arables des exploitations	Part des cultures permanentes des exploitations	Part des surfaces toujours en herbe des exploitations	Part des surfaces boisées
Auvergne-Rhône-Alpes	40,4%	16,8%	1,2%	22,3%	37,4%
Bourgogne-Franche-Comté	49,9%	26,4%	0,8%	22,6%	37,2%
Bretagne	59,1%	53,4%	0,1%	5,6%	20%
Centre-Val de Loire	58,2%	49,9%	0,7%	7,6%	26,2%
Corse	21,9%	1,4%	1,6%	18,9%	43,7%
Grand Est	52,3%	38,7%	0,9%	12,7%	34,2%
Hauts-de-France	66,7%	57,4%	0,2%	9,1%	16,4%
Île-de-France	46,8%	45,2%	0,2%	1,4%	26%
Normandie	65,3%	41,3%	0,3%	23,7%	17,2%
Nouvelle-Aquitaine	46,3%	31,3%	3,3%	11,7%	34,4%
Occitanie	42,9%	23,5%	4,3%	15,2%	32,6%
Pays de la Loire	64,3%	49,7%	1,3%	13,3%	15,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	18,4%	6,4%	4%	8%	45,6%
France de province	48,9%	32,4%	1,9%	14,6%	31%
France métropolitaine	48,8%	32,7%	1,8%	14,3%	30,9%
Guadeloupe	18,5%	11%	1,7%	5,8%	43,9%
Martinique	21%	8,9%	4,3%	7,8%	40,3%
Guyane	**0,4%**	**0,2%**	**0,1%**	**0,2%**	**89,8%**
La Réunion	16,7%	11,4%	1,2%	4,1%	41,7%
Mayotte	53,5%	46,1%	7,3%	0,1%	28,1%
France	**42,2%**	**28,3%**	**1,6%**	**12,3%**	**38,7%**

L'OCCUPATION DU SOL DÉDIÉE À L'AGRICULTURE

Pour les communes du littoral de Guyane

L'ONF (Office Nationale des Forêts) a établi une cartographie précise de l'occupation du sol sur le littoral du territoire de la Guyane, allant de Saint-Laurent à Saint-Georges. Les territoires agricoles ont donc été repérés par photo-interprétation (en fonction de la disponibilité des référentiels en la matière) en distinguant les cultures permanentes, les prairies, les terres arables et les zones agricoles hétérogènes.

Sur la bande littorale de Guyane, l'ONF a alors pu relever entre 2005 et 2015, une forte augmentation des espaces agricole avec quasiment un doublement des surfaces occupées par de l'agriculture (+46,32%) et notamment au profit des zones agricoles qualifiées d'hétérogènes (+112,76%). Cette tendance est le résultat d'installations massives de petites exploitations destinées à développer l'agriculture vivrière ou de subsistance. En moyenne, en Guyane sur la période, c'est 3,2 ha de surfaces nouvellement occupées par de l'agriculture par jour qui ont été relevées (soit une hausse de 11 614 ha en 10 ans).

En 2015, les territoires agricoles représentent 36 686 ha soit environ 5% de l'espace littoral guyanais.

Une large part de 37,1% (13 602 ha) est occupée par des zones agricoles qualifiées d'hétérogènes, soit un système cultural sur des parcellaires complexes (abattis), voire des abattis itinérants (avec présence de végétation). Viennent ensuite les prairies avec 25,7% (9 447 ha) des sols occupés par de l'agriculture, situés principalement à Mana, Sinnamary et Matiti. Puis, les cultures permanentes représentent 19,8% (7 258 ha) ; il s'agit principalement de vergers et petits fruits se trouvant sur les 2 pôles de production en arboriculture fruitière de Cacao et de Javouhey. Les terres arables s'étendent quant à elles sur 6379 ha avec une très large part occupée par les polders rizicoles et les champs de cannes à sucre de l'Ouest.

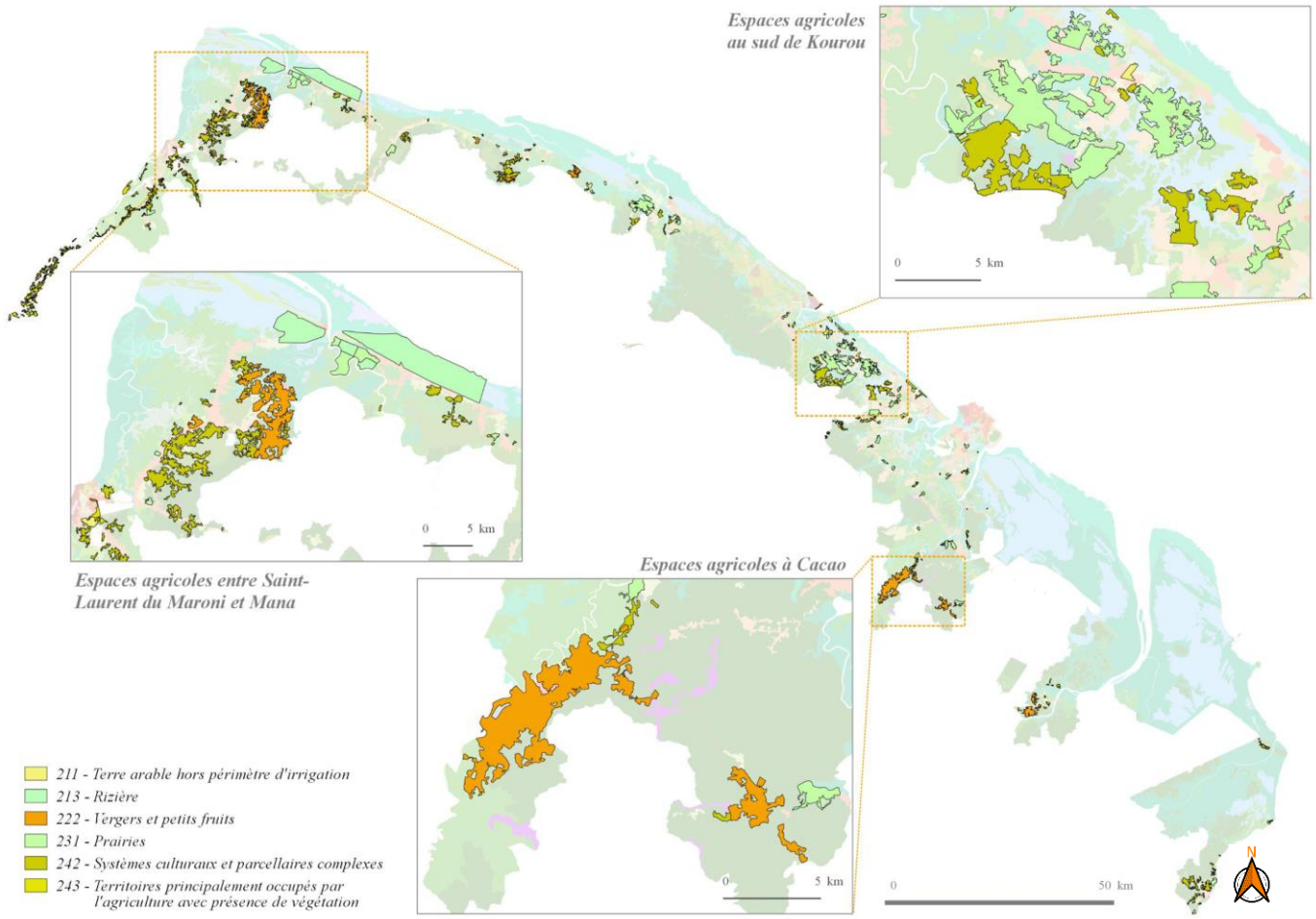
RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Source : ONF (2015)

Territoires agricoles	Surf. (ha)	Évolution 2005-2015
Terres arables	6 379	-6,61%
Cultures permanentes	7 258	+45,83%
Prairies	9 447	+37,50%
Zones agricoles hétérogènes	13 602	+112,76%
Total	36 686	+46,32%

CARTOGRAPHIE DES TERRITOIRES AGRICOLES DU LITTORAL

Source : ONF (2015)



Pour les communes du Parc Amazonien de Guyane

L'occupation du sol a également fait l'objet d'une cartographie réalisée par l'établissement public du PAG (Parc Amazonien de Guyane) pour les communes de l'intérieur : Maripasoula, Papaïchton, Saül et Camopi.

Pour l'analyse des surfaces occupées par de l'agriculture sur ces communes, il a été choisi de prendre en compte les différents abattis (+1 ; +2 ; frais) ainsi que l'agriculture fixe et les pâturages.

En 2018, les communes du Parc Amazonien présentent un total de 1 253,2 ha d'espaces occupés par de l'agriculture, dont 87,6% (1 098,2ha) sont constitués d'abattis. Une très faible surface est occupée par de l'agriculture fixe (101 ha) et des pâturages (54 ha). Maripasoula possède près de la moitié (47,9%, soit 599,8 ha) des surfaces agricoles des communes du Parc Amazonien. Soulignons ici la forte propagation des abattis en périphérie du bourg de Maripasoula et suivant principalement l'axe principal. Vient ensuite Camopi qui cumule un total de 375,2 ha de surfaces agricoles soit 29,9% de l'ensemble. C'est à Saül que les espaces consacrés à l'agriculture sont moindres avec une surface de seulement 69,8 ha, soit 5,6% du total.

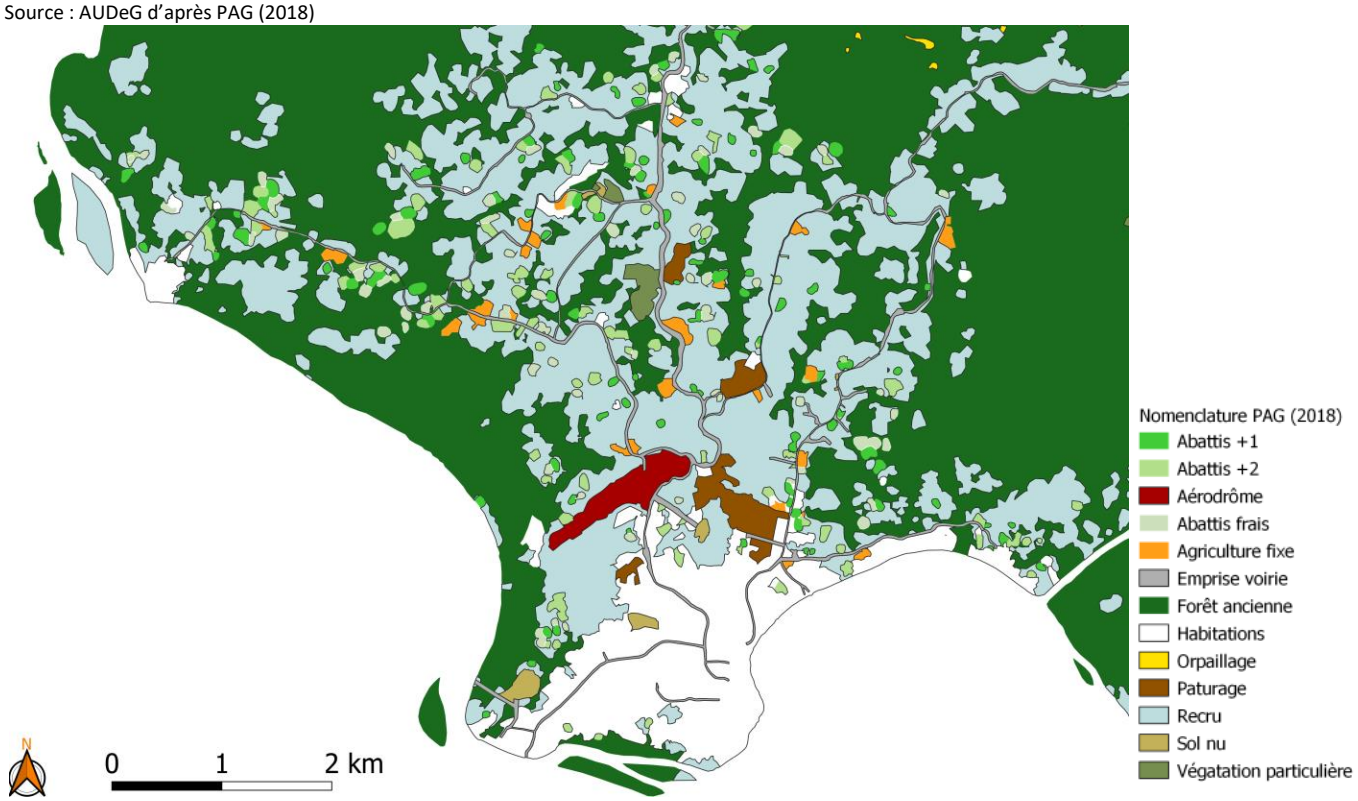
RÉPARTITION DE L'OCCUPATION DU SOL SELON LE PAG (SURFACE EN HA)

Source : AUDeG d'après PAG (2018)

Types	Camopi	Maripasoula	Papaïchton	Saül	Total
Abattis +1	110,9	160,1	65,4	0,0	336,4
Abattis +2	129,8	220,1	88,2	0,0	438,1
Abattis frais	134,6	142,2	45,7	1,3	323,8
Aérodrome	33,2	31,4	0,0	95,2	159,8
Agriculture fixe	0,0	32,2	9,1	59,7	101,0
Emprise voirie	0,0	149,5	44,8	4,1	198,5
Forêts anciennes	203 436,8	130 257,8	1 013,6	13 762,0	348 470,2
Habitations	225,4	594,2	176,6	48,2	1 044,3
Orpaillage	43,4	419,5	183,6	15,9	662,3
Pâturages	0,0	45,1	0,0	8,8	54,0
Recru	2 970,8	3 629,7	966,0	71,8	7 638,3
Sol nu	28,7	46,2	0,9	0,9	76,7
VD	56,8	37,5	12,3	1,1	107,7
Végétation particulière	47,6	311,2	13,9	73,2	446,0
Total général	**207 217,8**	**136 076,8**	**2 619,9**	**14 142,1**	**360 057,1**
Total agricole	375,2	599,8	208,3	69,8	1253,2

OCCUPATION DU SOL À MARIPASOULA (2018)

Source : AUDeG d'après PAG (2018)



LE FONCIER AGRICOLE PROPOSÉ PAR LES PARTICULIERS

682 offres de ventes de terrains agricoles recensées en 5 ans (2015-2019)

Depuis 2015, l'AUDeG recense quotidiennement les annonces de ventes de terrains mises en ligne par les privés sur divers sites internet. Toutes annonces confondues (différents types de terrains), c'est un total de 3 256 offres de ventes de terrains qui ont été recensées sur le territoire guyanais de 2015 à 2019, soit une moyenne d'environ 650 offres chaque année.

Sur ces 3 256 annonces, 682 sont indiquées comme étant des terrains agricoles, soit 21% des annonces de vente de foncier recensées.

Celles-ci totalisent une surface de 1 642 ha qui ont été proposés à la vente sur cette période pour une valeur estimée à plus de 60 millions d'euros, soit une moyenne de prix annoncés de 37 574 € par ha.

Notons que pour qualifier le marché du foncier agricole, il est primordial de s'adosser sur d'autres jeux de données plus fiables que celles relatives aux annonces foncières. En effet, le prix indiqué sur l'annonce ne reflète pas nécessairement le prix de la vente réelle, l'année de parution de l'annonce peut être différente de l'année de vente, la surface indiquée est souvent peu précise, et les typologies de terrains (agricoles, constructibles) peuvent faire l'objet d'erreurs.

En définitive, ces données d'annonces foncières permettent surtout d'avoir une vision globale sur la dynamique de l'offre de terrains agricoles en Guyane.

Ainsi, en termes de dynamiques, on observe une croissance exponentielle du nombre de terrains mis en vente avec 124 annonces en 2015, 102 en 2016, 125 en 2017, 150 en 2018 et 181 en 2019. Ce sont les communes de Macouria et Montsinéry-Tonnégrande qui totalisent le plus d'annonces de terrains agricoles avec respectivement 238 et 212 annonces. Hormis une annonce relevée à Cayenne supposée avoir été mal géographiée, c'est la commune de Matoury qui présente les offres de prix de terrains agricoles les plus élevées avec 80 943€ par ha, soit une parfaite illustration du détournement des terres agricoles à des fins résidentielles. Dans une moindre mesure, Saint-Laurent observe les mêmes tendances avec des annonces d'une moyenne de prix à 46 055 € par ha.

ANNONCES FONCIÈRES AGRICOLES RECENSÉES DE 2015 À 2019

Source : AUDeG (2020)

Commune	Nb.	Surf. (ha)	Prix (€)	Prix moyen (€/ha)
Cayenne	1	0,30	45 000 €	150 000 €
Iracoubo	10	27,76	574 860 €	20 708 €
Kourou	12	30,80	1 158 900 €	37 627 €
Macouria	238	672,87	23 302 652 €	34 632 €
Mana	4	8,20	278 000 €	33 902 €
Matoury	22	22,38	1 811 500 €	80 943 €
Montsinéry-Tonnégrande	212	447,66	20 106 634 €	44 915 €
Non renseigné	3	5,00	205 000 €	41 000 €
Rémire-Montjoly	1	3,00	0 €	0 €
Roura	140	331,20	10 920 923 €	32 974 €
Saint-Georges	5	10,82	465 000 €	42 976 €
Saint-Laurent	19	32,95	1 517 500 €	46 055 €
Sinnamary	15	49,60	1 330 783 €	26 830 €
Total général	**682**	**1642,55**	**61 716 752 €**	**37 574 €**

LE FONCIER AGRICOLE ATTRIBUÉ ET CÉDÉ PAR L'ÉTAT

Les terrains de l'État à Saint-Laurent, Mana, et Montsinéry-Tonnégrande sont les plus demandés

L'installation des agriculteurs en Guyane s'effectue aujourd'hui en grande majorité sur le foncier de l'État. Les procédures d'accès à ce foncier encadrées par le code général de la propriété des personnes publiques prévoient qu'en Guyane les agriculteurs peuvent bénéficier de baux et de concessions.

Depuis le 1er janvier 2020, la Mission Foncier de l'Etat (en remplacement des actions menées par le Service Local des Domaines et la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt) instruit chaque demande de foncier formulée par les agriculteurs en s'appuyant sur une étude technico-économique du projet et une analyse de la localisation du projet pouvant également nécessiter une visite terrain. Les décisions d'attribution sont prises par le Préfet après avis de la Commission d'Attribution Foncière (CAF) réunissant le Maire de la commune concernée, le Président de la Chambre d'Agriculture, la DRFIP et, la DGTM ; l'ONF et les Présidents des syndicats d'exploitations agricoles en tant que personnes invitées.

En l'espace de 20 ans, soit de 2000 à 2019, 1 861 demandes (soit près de 90 demandes par an) de terrains sur le domaine privé de l'Etat ont été formulées dans le but d'y développer des activités agricoles, soit une superficie totale de 47 519 ha. Parmi elles, 30% se situent sur la commune de Saint-Laurent, 22% sur Mana et 11% sur Montsinéry-Tonnégrande. Ces trois communes se positionnent ainsi comme les trois communes les plus attractives de Guyane s'agissant des demandes de foncier agricole sur le patrimoine foncier de l'Etat. Ces trois communes cumulent à elles seules près des deux tiers (63%) des demandes formulées sur la période. Non loin derrière, Iracoubo (9%) et Roura (8%) sont également des communes à prendre en considération.

Les communes telles que Awala-Yalimapo, Papaïchton, Apatou et Ouanary se révèlent être les moins attractives avec moins de 10 demandes formulées par commune sur l'ensemble de la période.

En termes de surfaces, le partage se fait à parts égales entre Mana (19%) et Montsinéry-Tonnégrande (19%) qui cumulent toutes les deux plus de 9 100ha de terrains de l'Etat ayant été demandés. Saint-Laurent, qui totalise le plus de demandes sur la période, ne concerne que 12% des surfaces demandées, soit 5 816 ha. Ces demandes concernent donc des terrains de plus petites tailles (12%). A contrario, les demandes effectuées sur Iracoubo sont de tailles bien plus conséquentes (17%), car le nombre de demandes sur la commune est bien moindre (169 demandes pour Iracoubo contre 550 pour Saint-Laurent).

Sur la période 2000-2019, le rythme des demandes de terrains de l'Etat à des fins agricoles s'est nettement intensifié avec une augmentation constante au fil des années, et ce malgré quelques timides fluctuations. Ainsi, le nombre de demandes passe de 32 en 2000 contre 223 entre 2019. On note une légère stagnation de 2000 à 2006 (moins de 50 demandes par an) avant de monter en flèche jusqu'en 2009 en multipliant par près de 4 le nombre de demandes, puis de diminuer à nouveau en 2011 avec 34 demandes de moins. A partir de 2011, le nombre de demande est globalement en hausse puisqu'il va doubler (126) en 2012, diminuer à nouveau en 2013 (114), et témoigner d'une remontée accentuée en 2016 (214).

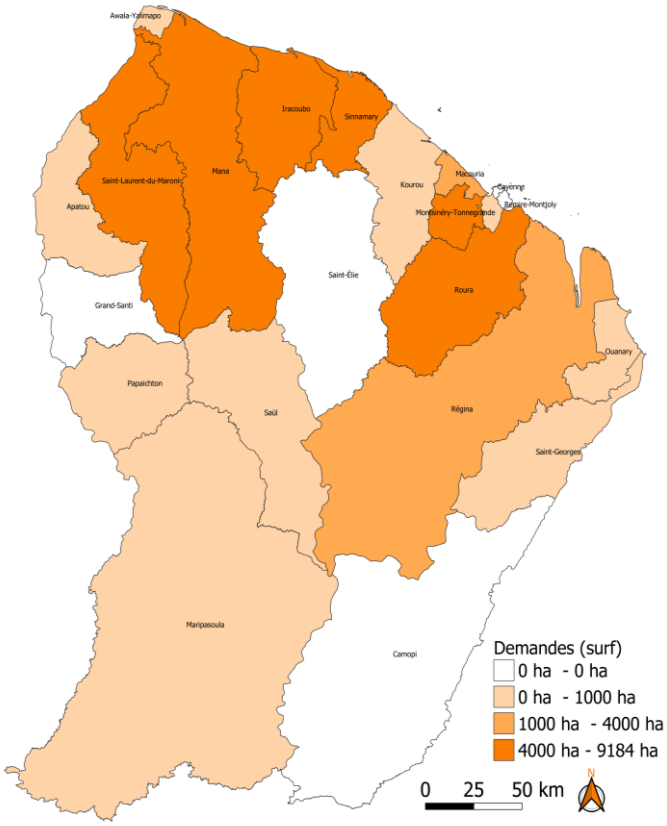
En 2017, les mouvements sociaux ayant profondément marqués la Guyane sont probablement à l'origine d'une nouvelle chute des demandes (137), qui remontent très significativement les années suivantes (223 en 2019). C'est une conséquence assimilée aux Accords de Guyane qui ont engendré des cessions importantes du domaine foncier privé de l'Etat.

En définitive, le nombre de demandes a été multiplié par 5 sur la période donnée, ce qui implique alors une attention particulière de l'Etat vis-à-vis de l'instruction des attributions agricoles sur son patrimoine foncier.

DEMANDES DE FONCIER À DES FINS AGRICOLES SUR LE DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE (SURFACE)

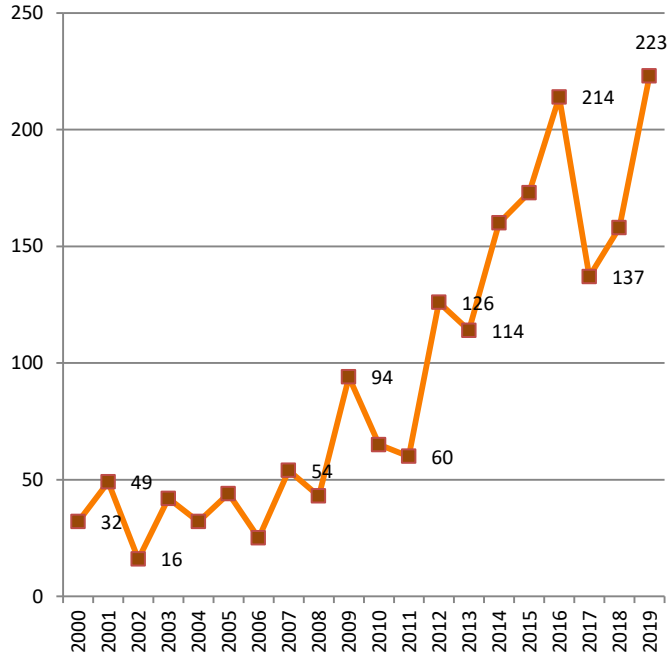
Source : DGCAT (2000-2019)

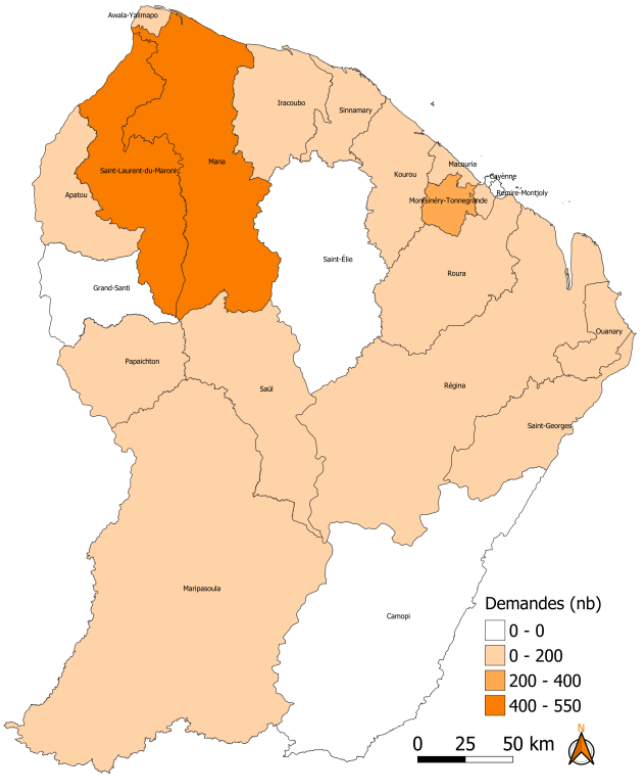
Commune	Nb.	Nb. (%)	Surf. (ha)	Surf. (%)
Apatou	7	0%	75	0%
Awala-Yalimapo	1	0%	5	0%
Iracoubo	169	9%	7 960	17%
Kourou	11	1%	517	1%
Macouria	84	5%	2 338	5%
Mana	404	22%	9 114	19%
Maripasoula	43	2%	423	1%
Matoury	13	1%	144	0%
Montsinéry-Tonnégrande	208	11%	9 184	19%
Ouanary	6	0%	72	0%
Papaïchton	8	0%	100	0%
Régina	95	5%	1 502	3%
Roura	142	8%	4 332	9%
Saint-Georges	38	2%	998	2%
Saint-Laurent	550	30%	5 816	12%
Saül	14	1%	83	0%
Sinnamary	68	4%	4 856	10%
Total général	**1 861**	**100%**	**47 519**	**100%**



ÉVOLUTION DES DEMANDES DE FONCIER À DES FINS AGRICOLES SUR LE DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE (NOMBRE)

Source : DGCAT (2000-2019)





23 281 hectares ont été attribués par l'État en 20 ans pour le développement agricole

En 20 ans (soit de 2000 à 2019), l'État a attribué 1 184 terrains destinés à des activités agricoles soit une superficie totale de 23 281 ha. Cela revient à 2 demandes de foncier agricole sur 3 ayant abouti.

Deux communes ressortent particulièrement : Mana (277 terrains soit 23,4% des terrains de l'Etat attribués) et Saint-Laurent (273 terrains soit 23,06%) apparaissent ainsi comme les communes les plus dynamiques en termes d'attributions foncières à des fins agricoles. Ensuite, Montsinéry-Tonnégrande (138 terrains soit 11,66%), suivie de près par Iracoubo (115 terrains soit 9,71%) et Roura (112 terrains soit 9,46%) apparaissent comme les trois communes phares derrière Mana et Saint-Laurent.

En termes de surfaces, c'est également Mana qui présente la plus grande part de terrains de l'Etat attribués (28,51% soit 6 637 ha). C'est ensuite Montsinéry-Tonnégrande qui compte des superficies de terrains attribués plus conséquentes que Saint-Laurent avec respectivement 3 703ha contre 2 788ha malgré un nombre moindre d'attribution. D'autre part, il est à noter que Sinnamary qui n'enregistre que 4,65% des attributions sur la période, est à la quatrième place en cumulant 11,79% des surfaces attribuées soit 2 745 ha. Il sera donc conclu que les attributions réalisées sur la commune sont de tailles bien plus conséquentes que les dernières. Enfin, c'est Iracoubo qui occupe la cinquième place avec 9,04% soit 2 103 ha. Le reste des parts recensées varie entre 0 et 1%, excepté pour Macouria qui présente 6% des surfaces agricoles attribuées de la période.

En considérant les 1 184 attributions foncières réalisées par l'Etat sur les vingt dernières années, le graphique suivant démontre que leur nombre et leur répartition sont très disparates au fil des années. On peut enfin retenir que l'Etat attribue aujourd'hui deux fois plus de terrain qu'il y a 20 ans. Notons aussi que le nombre conséquent d'attributions observé en 2010 (121 attributions) résulte des diverses périmètres d'attributions simplifiés (PAS) réalisés par le CNASEA à cette période, notamment le Plateau des Mines à Saint-Laurent et Risquetout à Montsinéry-Tonnégrande.

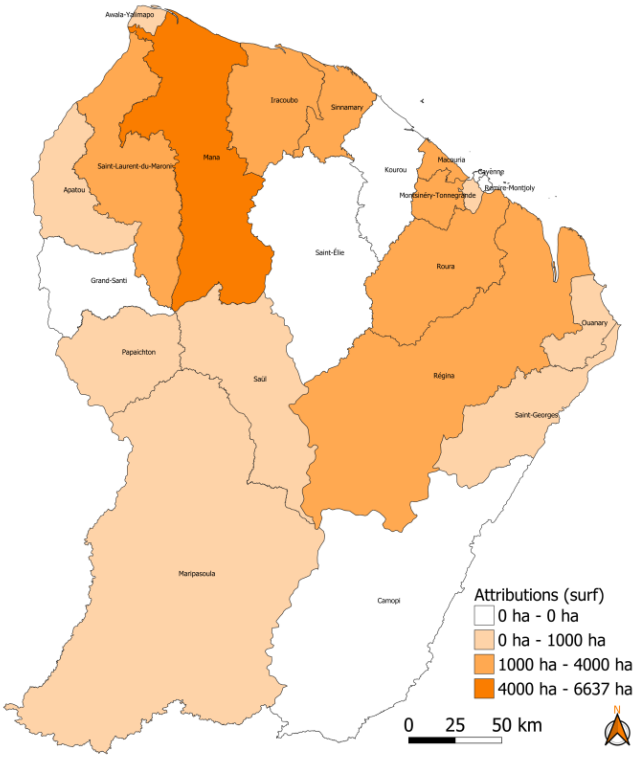
Par ailleurs, le nombre d'attributions va à nouveau fortement remonter en 2017 de +358%, ce qui s'explique notamment par les Accords de Guyane ayant engendré une intensification du rythme d'instruction des demandes en CAF.

Enfin précision que les demandeurs, après avoir obtenu un avis favorable de la CAF, doivent nécessairement, pour obtenir leur acte, faire réaliser un document d'arpentage ; démarche participant bien souvent à allonger les temps d'installation réelle de l'agriculteur.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS FONCIÈRES DE L'ETAT SUR LA PÉRIODE ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE (SURFACE)

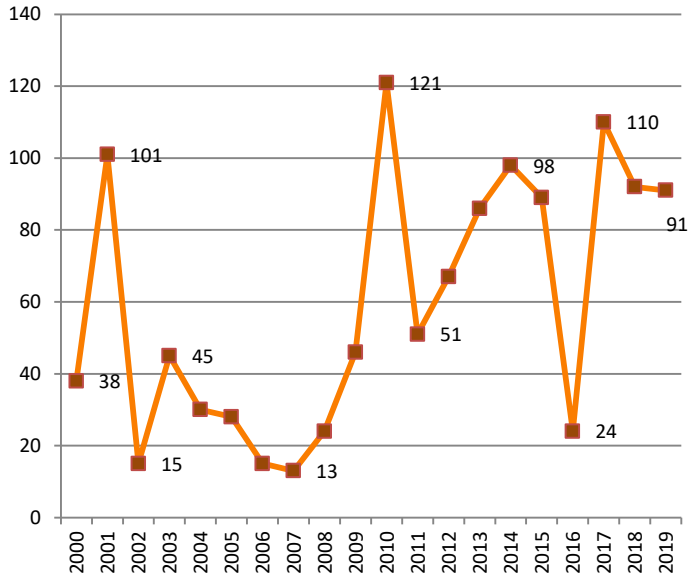
Source : DGCAT (2000-2019)

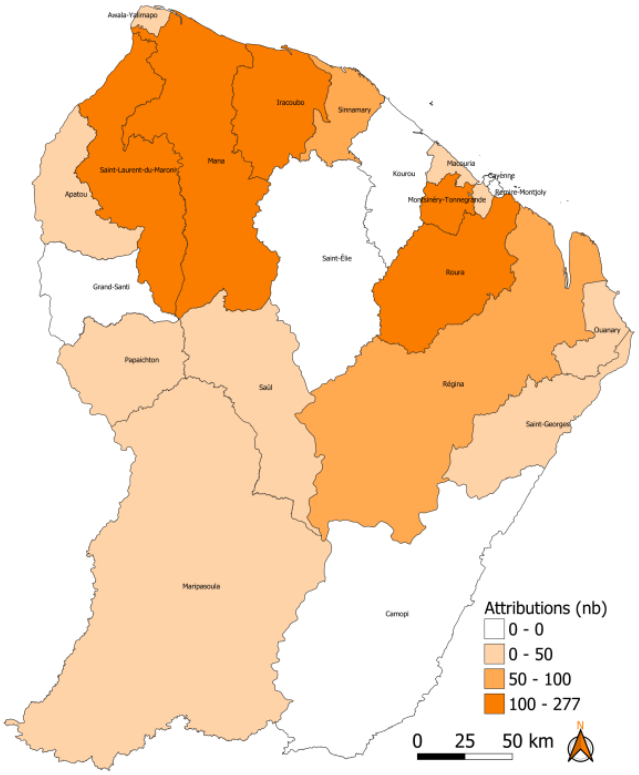
Commune	Nb.	Nb. (%)	Surf. (ha)	Surf. (%)
Apatou	4	0,34%	26,70	0,11%
Awala-Yalimapo	1	0,08%	1,98	0,01%
Iracoubo	115	9,71%	2 103,47	9,04%
Macouria	43	3,63%	1 424,46	6,12%
Mana	277	23,40%	6 637,22	28,51%
Maripasoula	37	3,13%	246,19	1,06%
Matoury	5	0,42%	46,64	0,20%
Montsinéry-Tonnégrande	138	11,66%	3 703,32	15,91%
Ouanary	3	0,25%	12,32	0,05%
Papaïchton	5	0,42%	39,62	0,17%
Régina	94	7,94%	1 077,93	4,63%
Roura	112	9,46%	2 280,24	9,79%
Saint-Georges	14	1,18%	94,51	0,41%
Saint-Laurent	273	23,06%	2 788,13	11,98%
Saül	8	0,68%	53,13	0,23%
Sinnamary	55	4,65%	2 745,18	11,79%
Total général	**1 184**	**100,00%**	**23 281,04**	**100,00%**



RYTHME DES ATTRIBUTIONS FONCIÈRES DE L'ETAT SUR LA PÉRIODE ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE (NOMBRE)

Source : DGCAT (2000-2019)





5 038 hectares de foncier agricole ont été cédés par l'Etat en 17 ans

Entre 2001 et 2018, 286 cessions gratuites ont été accordées par l'Etat pour des terrains agricoles, soit une superficie totale de 5 038 ha. Cela représente une moyenne annuelle de près de 17 cessions.

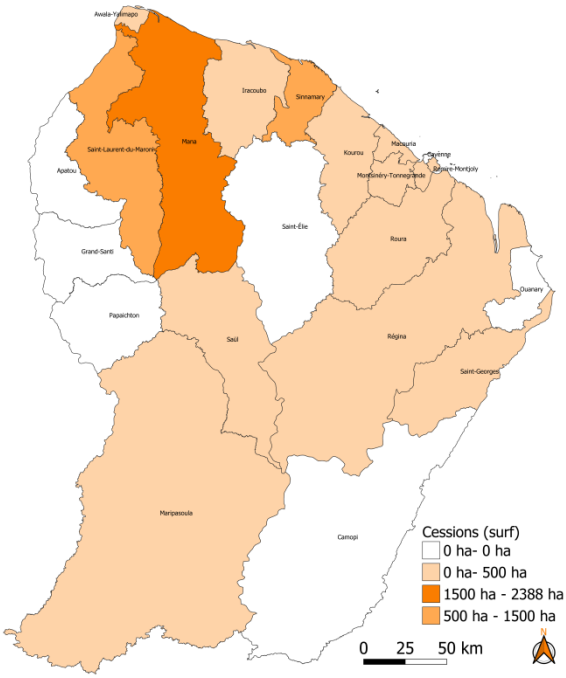
Le rythme des cessions a été instable au fil des années, avec 7 années ou les cessions sont en hausse et 10 où celles-ci sont à la baisse. Ces variations peuvent être le résultat de la conjugaison de plusieurs facteurs : nombre de dossiers à instruire, délai induit par la complexité des dossiers, valorisation agricole des primo-accédant ou non…

Les communes les plus bénéficiaires sont encore Montsinéry-Tonnégrande (47 terrains sur 334 ha), Saint-Laurent (39 terrains sur 611 ha), Macouria (38 terrains sur 422 ha), Roura (38 terrains sur 191 ha) et Mana (34 terrains sur 2 388 ha). C'est à Mana, que les cessions foncières agricoles accordées gratuitement par l'Etat ont représenté les superficies les plus conséquentes avec près de la moitié (47,4%) des surfaces agricoles de Guyane cédées. Enfin, on note une distinction particulière pour Sinnamary (32 cessions), Matoury (18 cessions) et Iracoubo (13 cessions) qui représentent à elles trois, plus de 20% des cessions attribuées sur la période.

CESSIONS GRATUITES DE FONCIER AGRICOLE DE L'ETAT ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE (SURFACE)

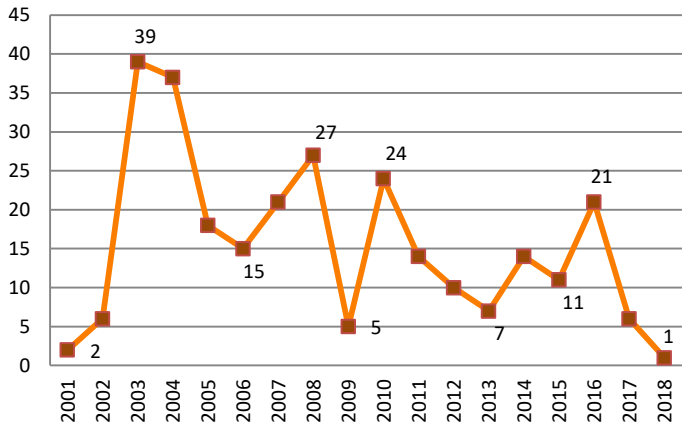
Source : DGCAT (2001-2018)

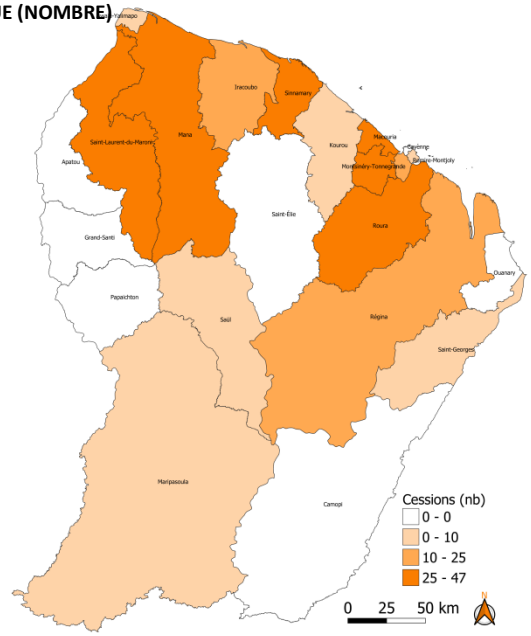
Commune	Nb.	Nb. (%)	Surf. (ha)	Surf. (%)
Awala-Yalimapo	1	0,34%	2,00	0,04%
Iracoubo	13	4,42%	88,00	1,75%
Kourou	2	0,68%	152,00	3,02%
Macouria	38	13,27%	422,00	8,38%
Mana	34	11,56%	2388,00	47,40%
Maripasoula	1	0,34%	4,00	0,08%
Matoury	18	6,12%	90,00	1,79%
Montsinéry-Tonnégrande	47	16,33%	334,00	6,63%
Régina	16	5,44%	121,00	2,40%
Rémire-Montjoly	1	0,34%	1,00	0,02%
Roura	38	14,97%	191,00	3,79%
Saint-Georges	4	1,36%	29,00	0,58%
Saint-Laurent	39	13,27%	611,00	12,13 %
Saül	2	0,68%	7,00	0,14%
Sinnamary	32	10,88%	598,00	11,87%
Non renseigné	22	8%	79,00	1,57%
Total général	**286**	**100,00%**	**5038,00**	**100%***



CESSIONS GRATUITES DE FONCIER AGRICOLE DE L'ETAT ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE (NOMBRE)

Source : DGCAT (2001-2018)





LES MUTATIONS DU FONCIER AGRICOLE

Méthodologie : déterminer les ventes « agricoles » inscrites dans DVF (2012-2017)

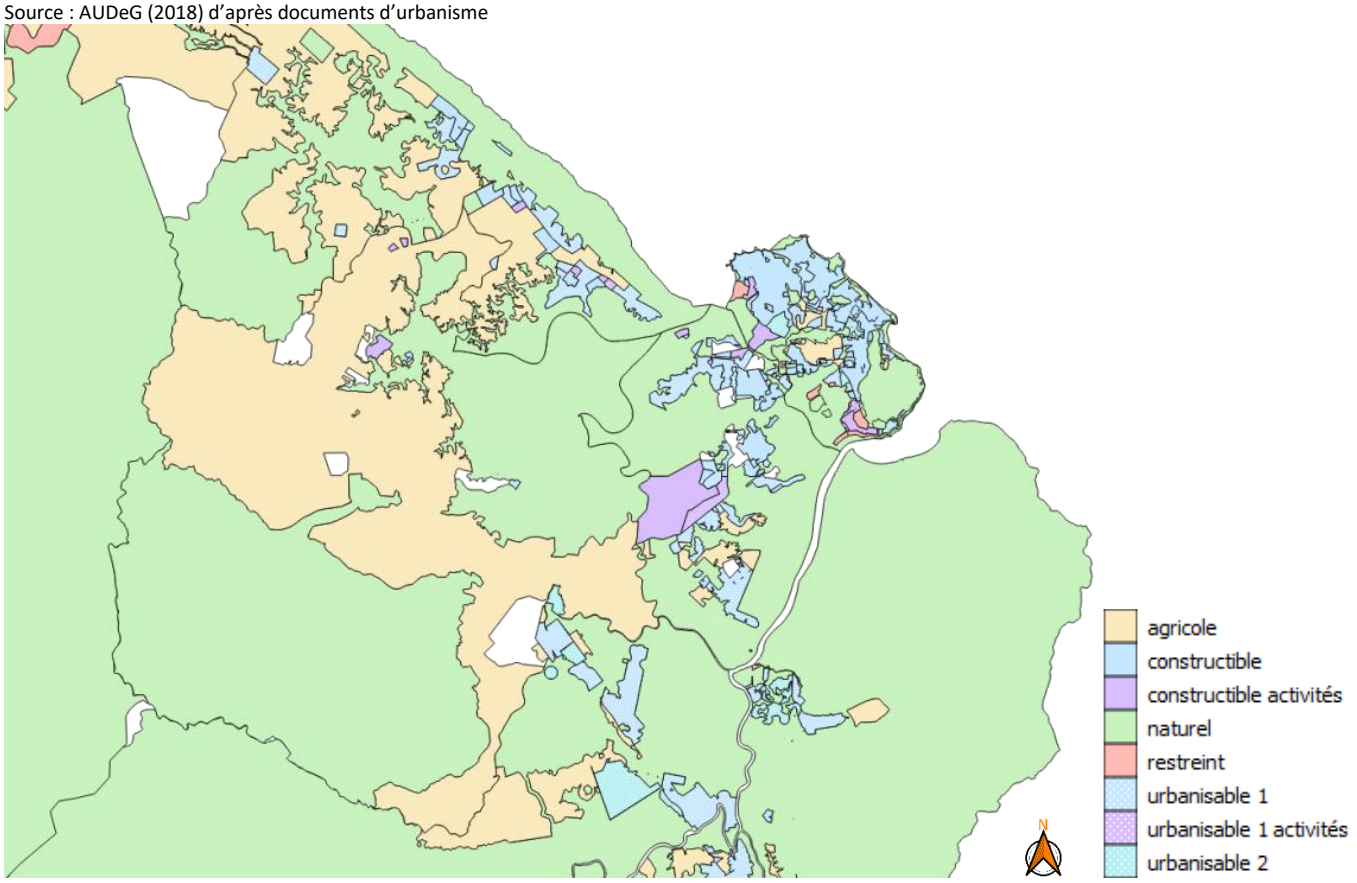
Après avoir mobilisé la donnée de Demande de Valeur Foncière (DVF) « brute », des traitements ont été opérés par l'AUDeG en vue de pouvoir identifier les mutations localisées dans des zones agricoles ou destinées au développement agricole. Pour ce faire, les documents d'urbanisme ont été analysés. En définitive, cela donne lieu à la création d'une zone dite « agricole » correspondant à un classement en tant que tel aux documents d'urbanisme, au sein de laquelle les mutations DVF ont été classifiées comme « agricoles ».

Par la suite, les différentes mutations ont été segmentées entre le type de local muté et/ou la nature du terrain, permettant de caractériser en fonction de la nature bâtie ou non bâtie de la parcelle mutée, si la mutation s'associe à une vente « agricole » ou non (certains éléments disponibles dans la base de données nous renseignent déjà sur ce point).

Après traitement et nettoyage du jeu de données, ce sont 827 ventes qui ont été considérées comme étant «agricoles » sur un total de 12 259 mutations recensées sur la période 2012-2017, ce qui représente une part de 6,7% des ventes opérées en Guyane ayant un caractère agricole.

ILLUSTRATION DU ZONAGE AGRICOLE (EN JAUNE) PRODUIT ET UTILISE POUR LA PRESENTE ETUDE

Source : AUDeG (2018) d'après documents d'urbanisme



Un tiers de mutations agricoles « anormales » devant être filtrées par un écrêtage

En vue d'établir des analyses statistiques de prix moyen de vente des terrains agricoles représentatif du marché foncier agricole en Guyane, nous avons procédé à une méthode d'écrêtage visant à éliminer les transactions non représentatives. Notons que cette technique est très largement plébiscitée par les experts et notamment le CEREMA qui a été très largement sollicité à cet effet par l'AUDeG. Pour ce faire, des seuils de prix et de surface ont été déterminés (le tableau suivant indique les seuils retenus) pour chacun des segments de marchés fonciers tout en suivant les recommandations et l'expertise des membres du groupe de travail associé à la démarche d'analyse des données DVF en Guyane.

Ainsi, lors de l'analyse des mutations, il a été constaté de nombreux écarts de valeurs enregistrés. Ces écarts donnant lieu à des ventes pour lesquelles le prix et/ou la surface représentent des valeurs anormalement hautes et basses, ont été filtrés (l'écrêtage) afin qu'ils n'influencent pas la tendance générale des mutations par la moyenne qui en découle.

En définitive, sur les 827 ventes de foncier classifiées d'agricoles entre 2012 et 2017, 545 mutations (65,9%) ont été considérées comme fiables et représentatives du marché foncier agricole, soit 282 mutations (34,1%) dites anormales.

Parmi ces ventes considérées comme anormales, 41 mutations agricoles ont fait l'objet d'une vente à un prix anormalement bas et 63 terrains ont été vendus à des prix jugés trop élevés par rapport à la moyenne des prix du marché.
Une fois l'écrêtage réalisé, il a été convenu de ne pas considérer comme « représentatives » les communes où le nombre de ventes agricoles a été inférieur à 30. Ce choix résulte d'une recommandation de l'INSEE afin que les moyennes calculées puissent être considérées comme statistiquement fiables.
En définitif, seules cinq communes ressortent de l'étude comme étant représentatives du marché foncier agricole actuel :

- Montsinéry-Tonnégrande avec 198 mutations agricoles
- Macouria avec 138 mutations agricoles ;
- Saint-Laurent avec 71 mutations agricoles ;
- Kourou avec 40 mutations agricoles ;
- Mana avec 31 mutations agricoles.

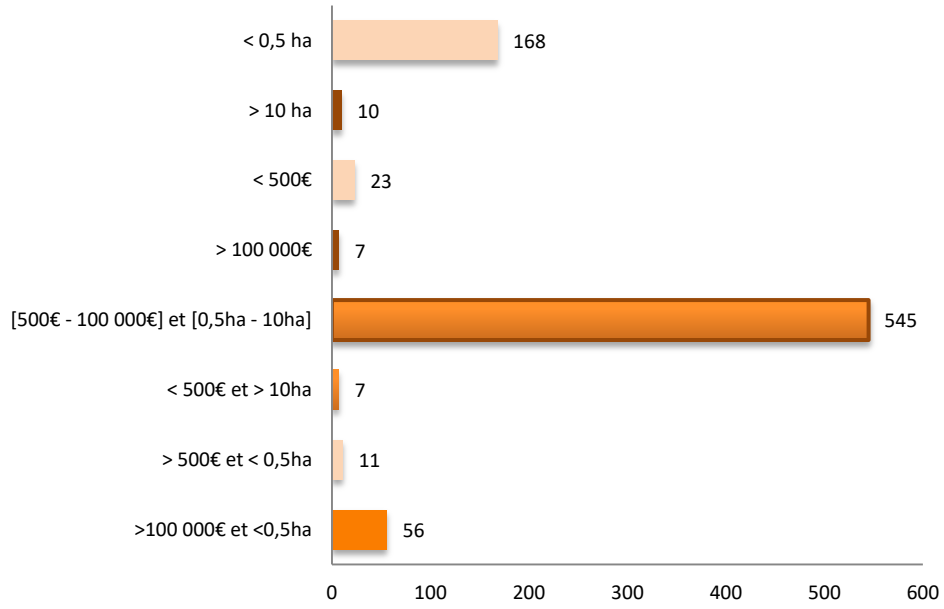
Limites associées à l'écrêtage

De nombreuses limites relatives à l'exploitation de la donnée DVF ont été révélées au cours de l'étude. La première se trouve au sein des documents d'urbanisme, notamment dans la difficulté d'obtenir les différents zonages sur l'ensemble de la Guyane et de pouvoir suivre les mises à jour règlementaires.
Aussi, les analyses quantitatives doivent être calibrées par différents seuils pour traduire de manière pertinente les résultats. L'application des différents seuils (€/ha, surface, prix, volume) a dû être localement discutée avec un groupe de travail technique réuni pour ces fins. Ces seuils restent donc discutables selon l'expertise de chacun et il convient de souligner que des modifications pourraient amener à une autre compréhension des résultats. L'interprétation des résultats dans l'utilisation d'une base de données est donc ici relative.
Enfin, l'indicateur « prix » n'est pas corrigé à l'euro constant. En théorie, cela ne pose pas de problème sur le millésime d'étude choisi dans cette présente étude (2012-2017) mais il convient de souligner que des corrections doivent être opérées si l'étude devait être approfondie.

SEUILS D'ÉCRÊTAGE RETENUS SUR L'EXPLOITATION DVF
Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)

Segmentation du marché DVF	Valeur min.	Valeur max.	Surf. min	Surf. max
TAB (terrains à bâtir)	5 €/m²	500 €/m²	100 m²	20 000 m²
TAB activités	5 €/m²	500 €/m²	100 m²	20 000 m²
Terrains agricoles	**500 €/ha**	**100 000 €/ha**	**0,5 ha**	**10,0 ha**
Terrains naturels	500 €/ha	50 000 €/ha	0,1 ha	3,0 ha
APPARTEMENT	1 000 €/m²	5 000 €/m²	20 m²	120 m²
MAISON	30 000 €	500 000 €	30 m²	200 m²
VEFA APPARTEMENT	1 000 €/m²	5 000 €/m²	20 m²	120 m²
VEFA MAISON	30 000 €	500 000 €	30 m²	200 m²

RÉPARTITION DES DIFFÉRENTES MUTATIONS AGRICOLES CLASSIFIÉES (VOLUME)
Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



SITUTATION GÉOGRAPHIQUE DES MUTATIONS AGRICOLES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)

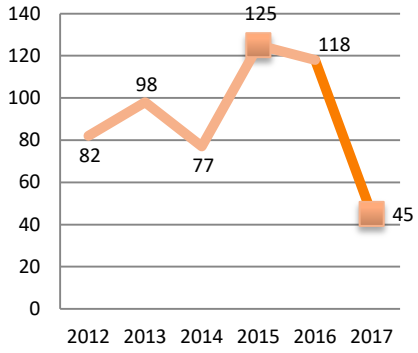
Cayenne	Secteur Montabo ;
Macouria	Quartiers : Majorité sur la Carapa, Risquetout (Est Ouest), Quesnel (Est Ouest), Rois Une sur Soula et Sablance ;
Matoury	Quartiers : Paramana, Stoupan ;
Montsinéry-Tonnégrande	Logique de répartition le long des axes structurants, aux alentours de la route départementale 12 – 5 et suivant l'axe de l'habitation fontaine – Deux flots ;
	Crique Mell, sur le lot les champs Virgiles ;
Rémire-Montjoly	Logique de répartition le long des axes structurants
	Quartiers : Dégrad des cannes, Âmes claires, chemin du mont Saint-Martin, Montagne du tigre, Grand-Beauregard, Cabassou, Chemin et avenue Morne Coco, arrière BP 134 ;
Roura	Quartiers : Eskol, Maripa, Crique Marguerite et Crique Blanche ;
	Majoritairement concentré à Cacao ;
Iracoubo	Logique de répartition le long des axes structurants ;
	Quartiers : Route de Rococoua ;
Kourou	Logique de répartition le long des axes structurants ;
	Quartiers : Wayabo, Dégrad Saramaca, Crique Papinabo ; Piste des compagnons ; Route de Guatemala ; Zone industrielle de Pariacabo ;
Saint-Elie	Absence de mutation -
Sinnamary	Logique de répartition le long des axes structurants ;
	Le long de la route national 1 et route de l'Anse, route de Saint-Elie ; Pointe Combi ;
Camopi	Absence de mutation -
Ouanary	Absence de mutation -
Régina	Absence de mutation -
Saint-Georges	Embouchure de la Crique Bombe, Capon et Sirance (surface de parcelle anormalement haute) ;
Apatou	Absence de mutation -
Awala-Yalimapo	Absence de mutation -
Grand-Santi	Absence de mutation -
Mana	Logique de répartition le long des axes structurants :
	Avenue André Cayrou, Jean Caseau, avenue Mérie Mélide Xavier ;
	Quartiers : Crique Jacques, Javouhey, Couachi, au large de la Loulette ;
	Une parcelle de taille très conséquente identifiée avenue Paul Berthelot ;
Maripasoula	Continuité d'embouchure de la crique Boon Mila ;
Papaïchton	Absence de mutation -
Saint-Laurent	Logique de répartition le long des axes structurants ; Avenue Jean Galmot, Route de Mana, le long de la RN1, route des chutes voltaires
	Quartiers : Paul Isnard, Saint-Maurice, Route de Saint-Jean, Plateau des mines
	Proche de l'embouchure de la Crique Rouge ;
Saül	Absence de mutation -

Analyse des mutations agricoles après écrêtage, soit les mutations fiables

Sur la période 2012-2017, le nombre de mutations agricoles représentatives du marché foncier en Guyane s'élève à 545 ventes. Cela représente une moyenne annuelle de 109 mutations agricoles, soit 182,09 ha, pour un prix moyen de 9 313 € par ha. On note un pic de mutations agricoles en 2015 avec 125 ventes. A contrario, il est constaté en 2017 un nombre de mutations en chute de 171%. Deux hypothèses peuvent être émises pour justifier cette année d'une telle diminution des ventes de foncier agricole : les mouvements sociaux ayant probablement impacté le dynamisme du marché foncier agricole et/ou une augmentation importante du nombre de mutations dites anormales et donc ayant été écrêtées.

MUTATIONS AGRICOLES ÉCRÊTÉES (FIABLES)

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



Montsinéry-Tonnégrande (voir figures ci-dessous) est la commune qui concentre le plus de mutations agricoles considérées comme représentatives en termes de nombre, de surface et de prix. Elle cumule ainsi 198 ventes de foncier agricole établies sur un total de près de 258 ha et ayant généré un total de transactions s'élevant à 4 110 300 €.

Macouria concentre également l'un des plus grand nombre de ventes de foncier agricole avec 138 mutations entre 2012 et 2017. D'autres communes présentent également un dynamisme important, notamment Saint-Laurent (71 ventes), Kourou (40 ventes), Mana (31 ventes) et Roura (25 ventes).

En termes de surface, il est à noter que les mutations qui représentent une surface moyenne plus élevée sont aussi celles qui concentrent le plus de mutations. En moyenne, ce sont 51,59 ha de terrains agricoles qui sont vendus chaque année pour Montsinéry-Tonnégrande, suivie par Macouria avec 46,30 ha. D'autres communes se démarquent, notamment Saint-Laurent (20,64 ha) et Mana (18,35 ha).

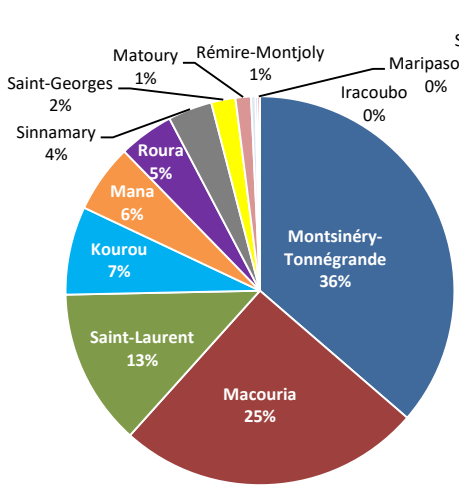
En termes de prix, et comme précédemment évoqué, les communes qui concentrent les sommes des prix les plus élevées sont aussi celles qui ont le plus de mutations avec très largement en tête Montsinéry-Tonnégrande (4 110 300 €) suivie de Macouria (2 554 300 €) et Saint-Laurent (851 700 €).

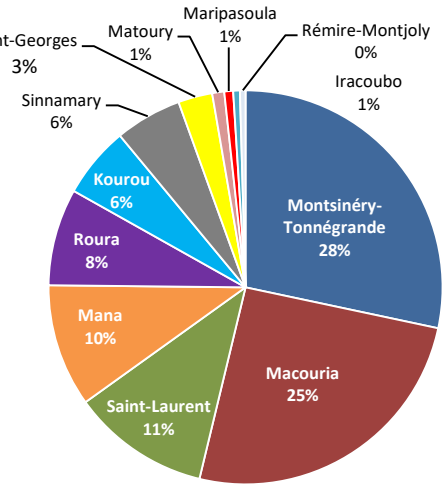
Comme précisé précédemment et figuré dans les tableaux suivants (encadrés verts), seules 5 communes de Guyane présentent un nombre de mutations agricoles supérieur à 30, soit un nombre suffisant pour établir des moyennes de prix statistiquement robustes. Il s'agit des communes de Montsinéry-Tonnégrande, Macouria, Saint-Laurent, Kourou et Mana. Il est donc admis ici qu'il n'est pas conseillé de réaliser des analyses de prix moyens de ventes pour des communes telles que Iracoubo (1 vente enregistrées en 5 ans) ou bien Saint-Georges (11 ventes en 5 ans) même si les données figurent dans les tableaux suivants.

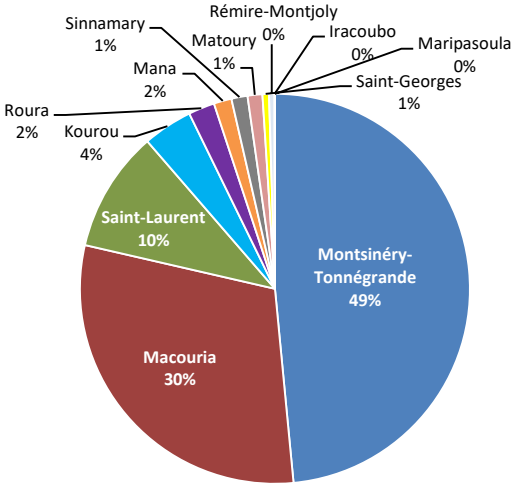
Ainsi, pour ces cinq communes représentatives du marché foncier agricole actuel en Guyane, les prix moyens de ventes varient de 1 364 € par ha (Mana) à 15 934 € par ha (Montsinéry-Tonnégrande). Au sein de ces valeurs extrêmes, se situent Kourou avec une moyenne de vente de 6 548 € par ha, Saint-Laurent où le prix à l'hectare avoisine les 8 255 € et Macouria avec 11 033 € par ha. Ces écarts témoignent de profondes disparités entre les différents territoires agricoles de Guyane et ce, compte tenu d'enjeux différenciés. Ainsi, plus les communes sont exposées à des enjeux d'urbanisation et d'étalement urbain, plus la compétition de l'habitat avec l'agriculture fera grimper les prix de ventes des terrains considérés. Autant d'éléments d'expertise justifiant la nécessaire préservation des terres agricoles en vue de viser l'autonomie alimentaire de la Guyane.

MUTATIONS AGRICOLES PAR COMMUNE (VOLUME – SURFACE - PRIX)

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)







MUTATIONS AGRICOLES ÉCRÊTÉES (FIABLES)

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)

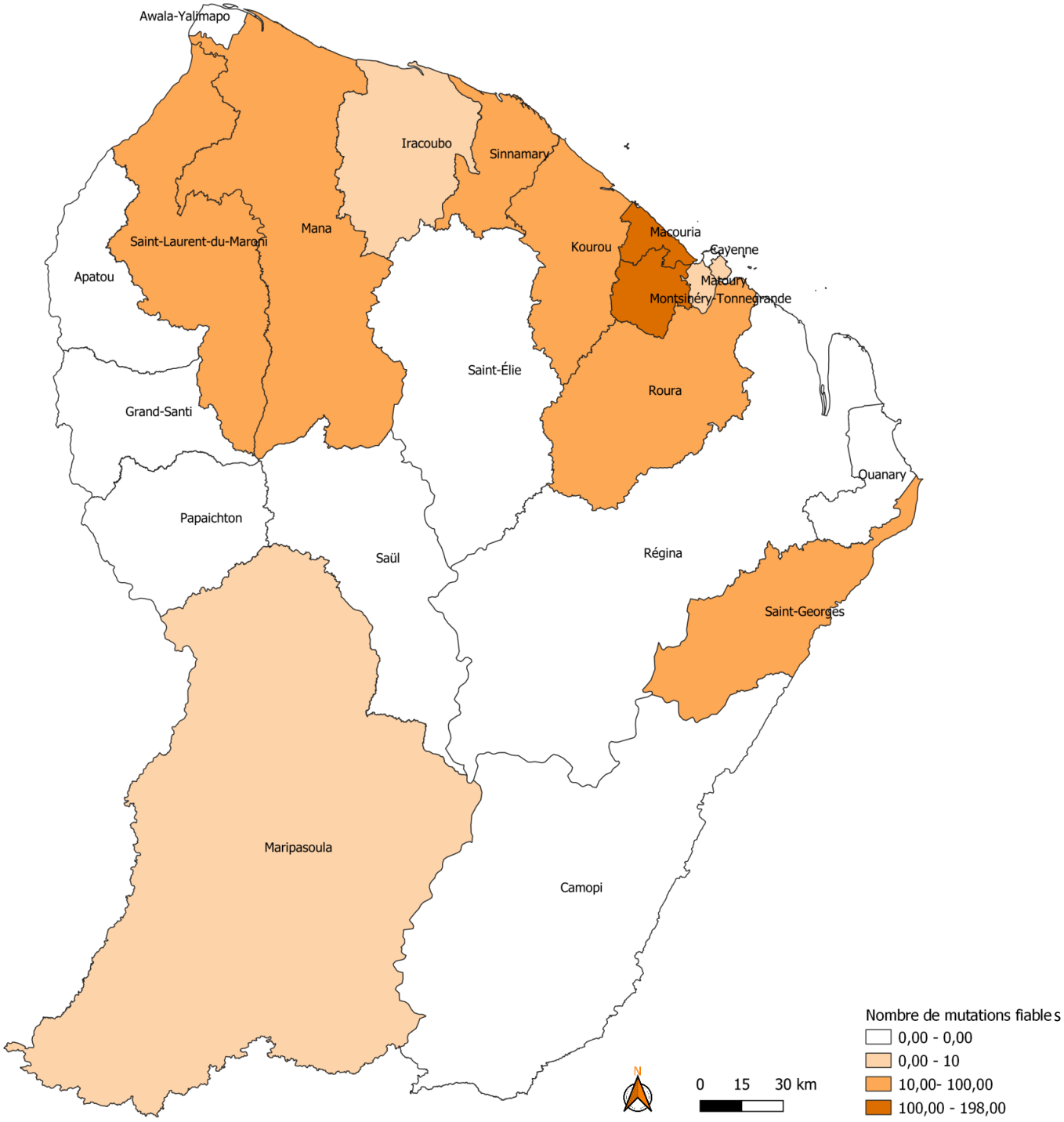
	2012			2013			2014			2015		
	Nb.	Surf. (ha)	Prix (€)	Nb.	Surf. (ha)	Prix (€)	Nb.	Surf. (ha)	Prix (€)	Nb.	Surf. (ha)	Prix (€)
Iracoubo		0,00			0,00			0,00		1	5,00	1 800 €
Kourou	3	4,57	13 700 €	3	5,41	87 100 €	9	12,65	102 800 €	18	23,20	78 300 €
Macouria	23	38,88	271 100 €	16	26,91	250 700 €	13	29,75	236 500 €	17	29,38	294 800 €
Mana	3	11,80	11 000 €	7	23,34	11 800 €	3	16,21	2 900 €	11	32,31	73 700 €
Maripasoula		0,00			0,00		1	6,60	600 €		0,00	
Matoury		0,00		2	3,15	13 500 €		0,00		4	5,27	58 200 €
Montsinéry-Tonnégrande	36	49,65	715 600 €	50	63,79	1 072 400 €	30	34,82	783 900 €	43	54,24	787 700 €
Rémire-Montjoly	1	2,13	18 700 €		0,00		1	2,00	20 000 €		0,00	
Roura	4	11,74	10 800 €	5	10,03	30 200 €	7	20,04	58 600 €	4	9,95	53 900 €
Saint-Georges	5	10,18	6 900 €		0,00		3	11,64	6 600 €	2	1,73	31 200 €
Saint-Laurent	2	3,99	2 100 €	8	16,40	76 000 €	8	12,68	86 800 €	22	28,62	311 800 €
Sinnamary	5	12,70	19 600 €	7	17,92	32 700 €	2	7,01	8 800 €	3	6,28	11 000 €
Total général	**82**	**145,64**	**1 069 500 €**	**98**	**166,94**	**1 574 400 €**	**77**	**153,39**	**1 307 500 €**	**125**	**195,98**	**1 702 400 €**

	2016			2017			Total			Moyenne annuelle		
	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)	Nb.	Surf. (ha)	Prix (€)	Nb.	Surf. (ha)	Prix (€)	Nb.	Surf. (ha)	Prix/ha
Iracoubo		0,00			0,00		1	5,00	1 800 €	0,2	1,00	360 €
Kourou	6	6,59	64 100 €	1	0,88	3 000 €	**40**	**53,30**	**349 000 €**	**8**	**10,66**	**6 548 €**
Macouria	51	80,25	988 400 €	18	26,34	512 800 €	**138**	**231,52**	**2 554 300 €**	**28**	**46,30**	**11 033 €**
Mana	6	7,20	14 300 €	1	0,87	11 400 €	**31**	**91,73**	**125 100 €**	**6,2**	**18,35**	**1 364 €**
Maripasoula		0,00			0,00		1	6,60	600 €	0,2	1,32	91 €
Matoury	1	0,56	32 200 €		0,00		7	8,98	103 900 €	1,4	1,80	11 570 €
Montsinéry-Tonnégrande	30	40,72	421 500 €	9	14,74	329 200 €	**198**	**257,96**	**4 110 300 €**	**40**	**51,59**	**15 934 €**
Rémire-Montjoly		0,00			0,00		2	4,13	38 700 €	0,4	0,83	9 367 €
Roura	2	13,39	4 500 €	3	7,38	26 500 €	25	72,54	184 500 €	5	14,51	2 543 €
Saint-Georges	1	2,00	1 000 €		0,00		11	25,55	45 700 €	2,2	5,11	1 789 €
Saint-Laurent	21	28,28	256 700 €	10	13,21	118 300 €	**71**	**103,18**	**851 700 €**	**14**	**20,64**	**8 255 €**
Sinnamary		0,00		3	6,06	41 100 €	20	49,96	113 200 €	4	9,99	2 266 €
Total général	**118**	**178,99**	**1 782 700 €**	**45**	**69,49**	**1 042 300 €**	**545**	**910,44**	**8 478 800 €**	**109**	**182,09**	**9 313 €**

*** Valeurs représentatives (> 30 mutations)**

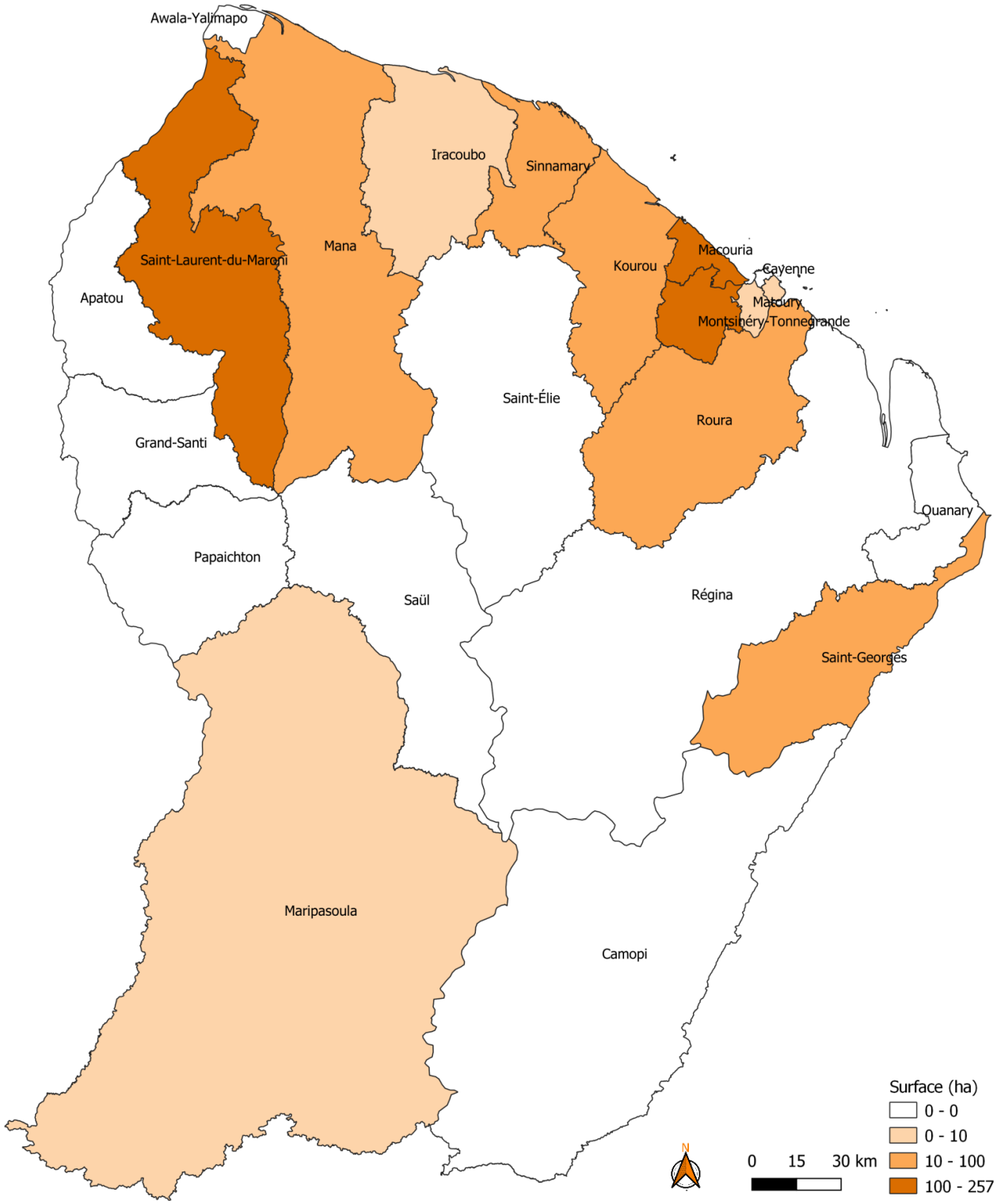
MUTATIONS AGRICOLES (2012-2017) ÉCRÊTÉES (NOMBRE)

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



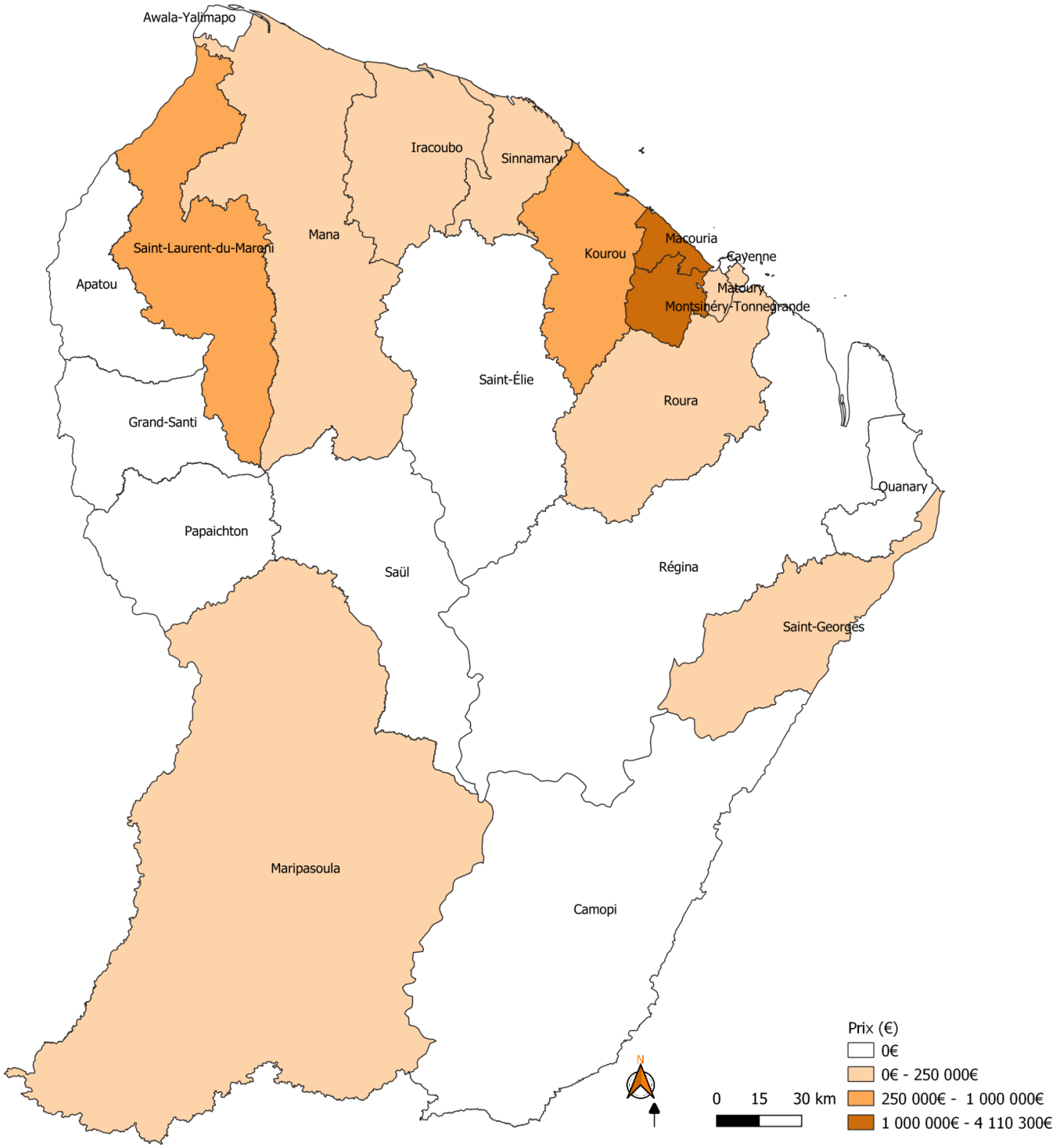
MUTATIONS AGRICOLES (2012-2017) ÉCRÊTÉES (SURFACE)

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



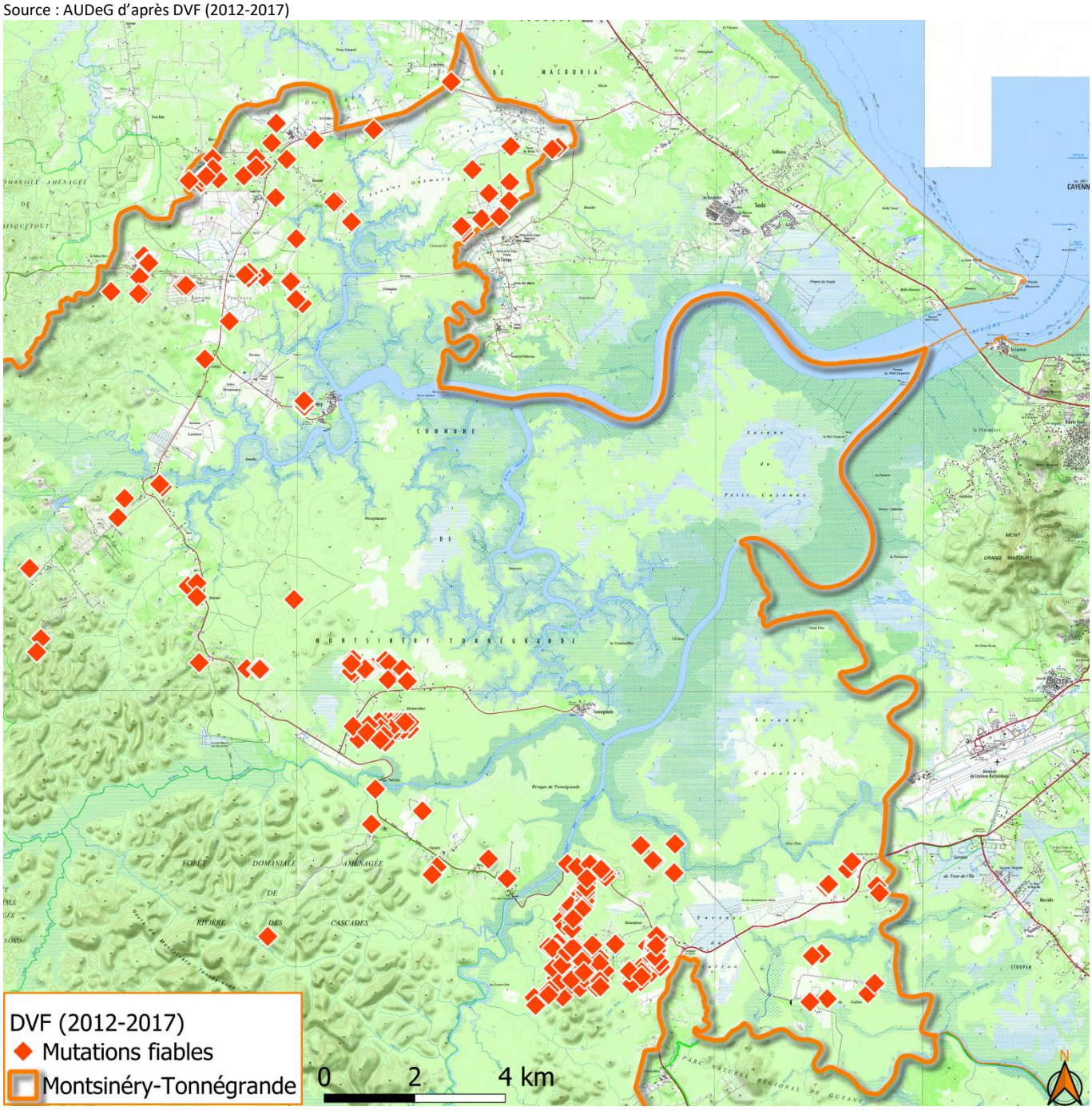
MUTATIONS AGRICOLES (2012-2017) ÉCRÊTÉES (PRIX)

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



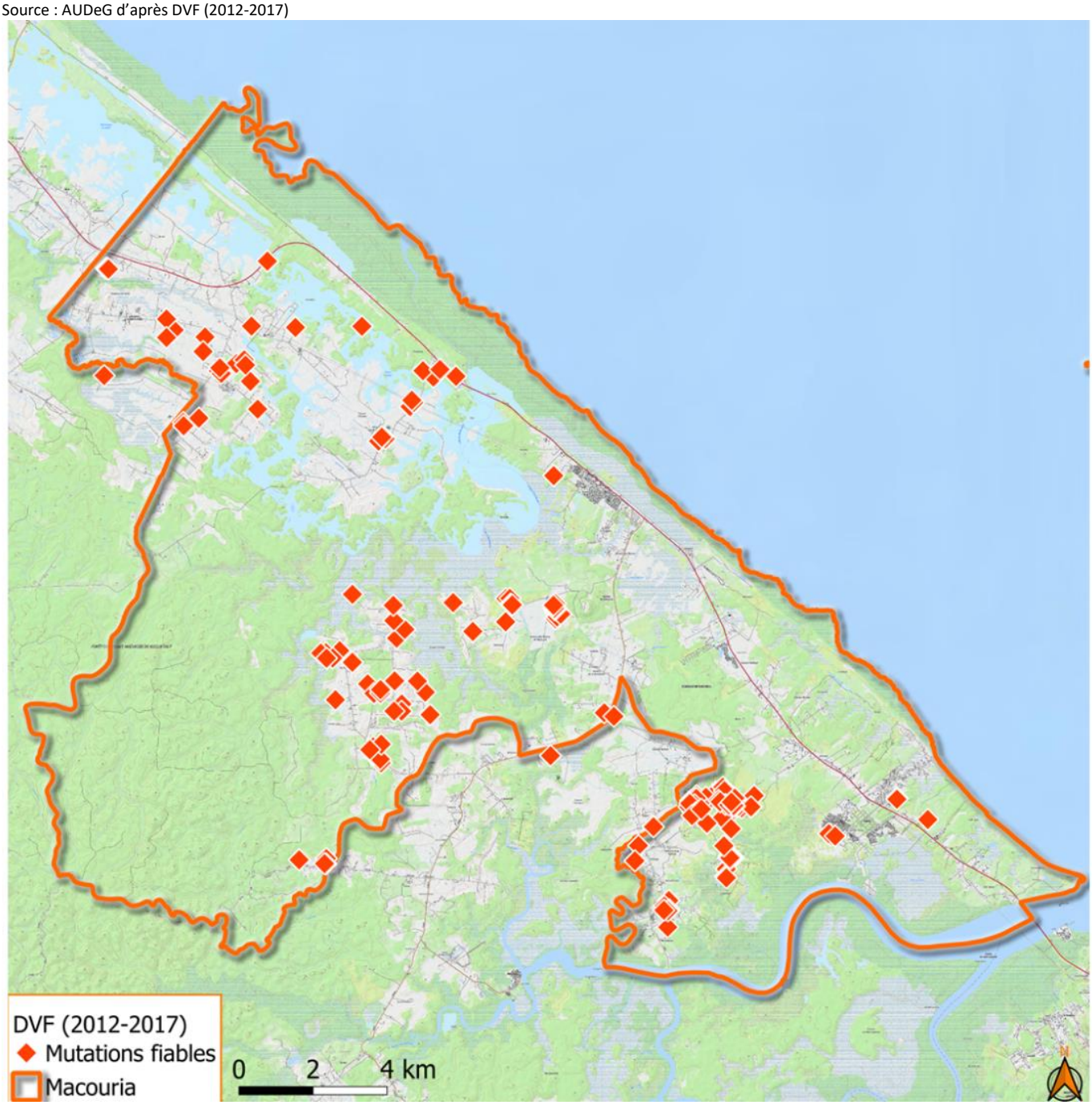
MONTSINÉRY-TONNÉGRANDE : SITUATION DES 198 MUTATIONS AGRICOLES FIABLES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



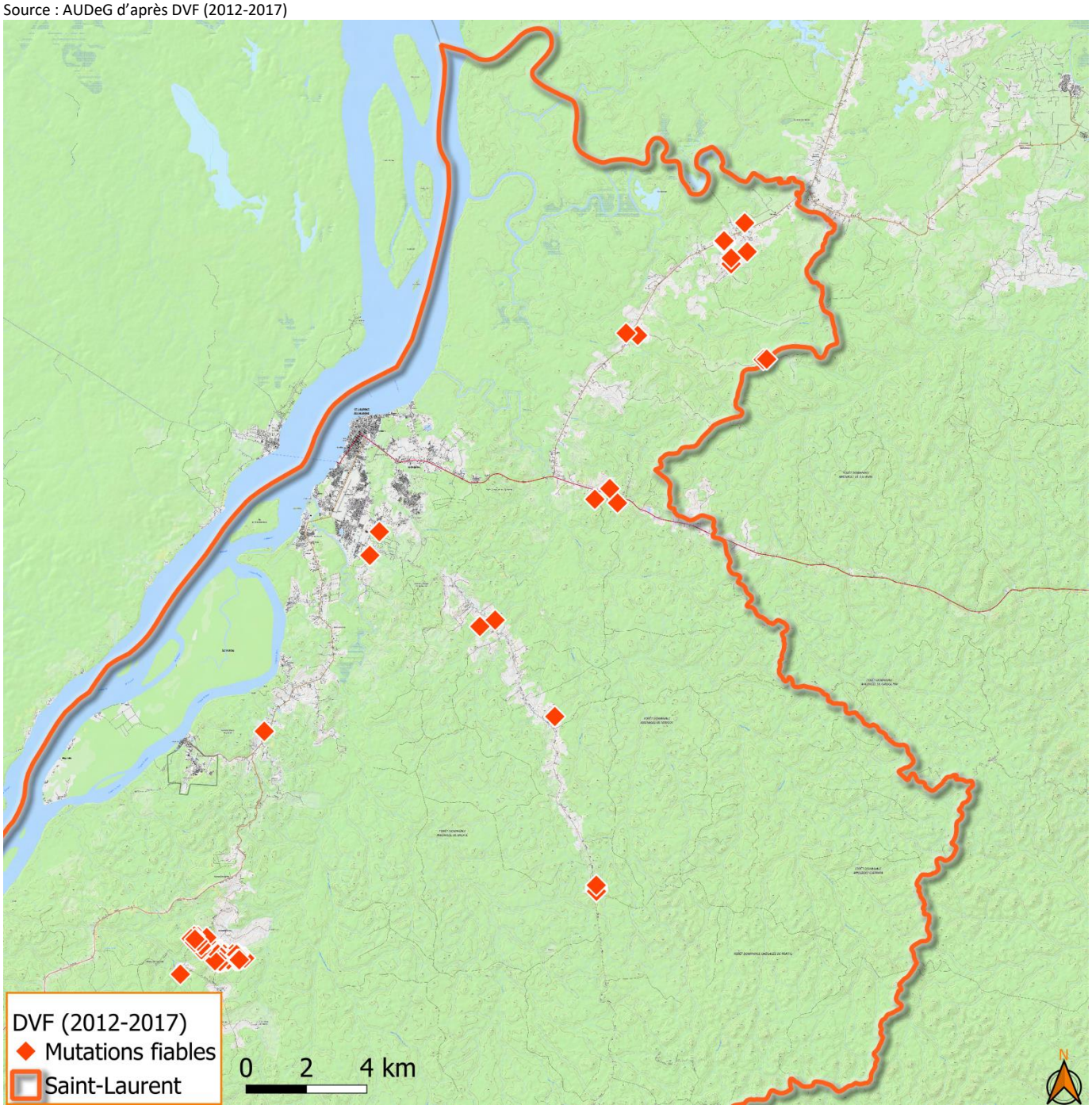
MACOURIA : SITUATION DES 138 MUTATIONS AGRICOLES FIABLES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



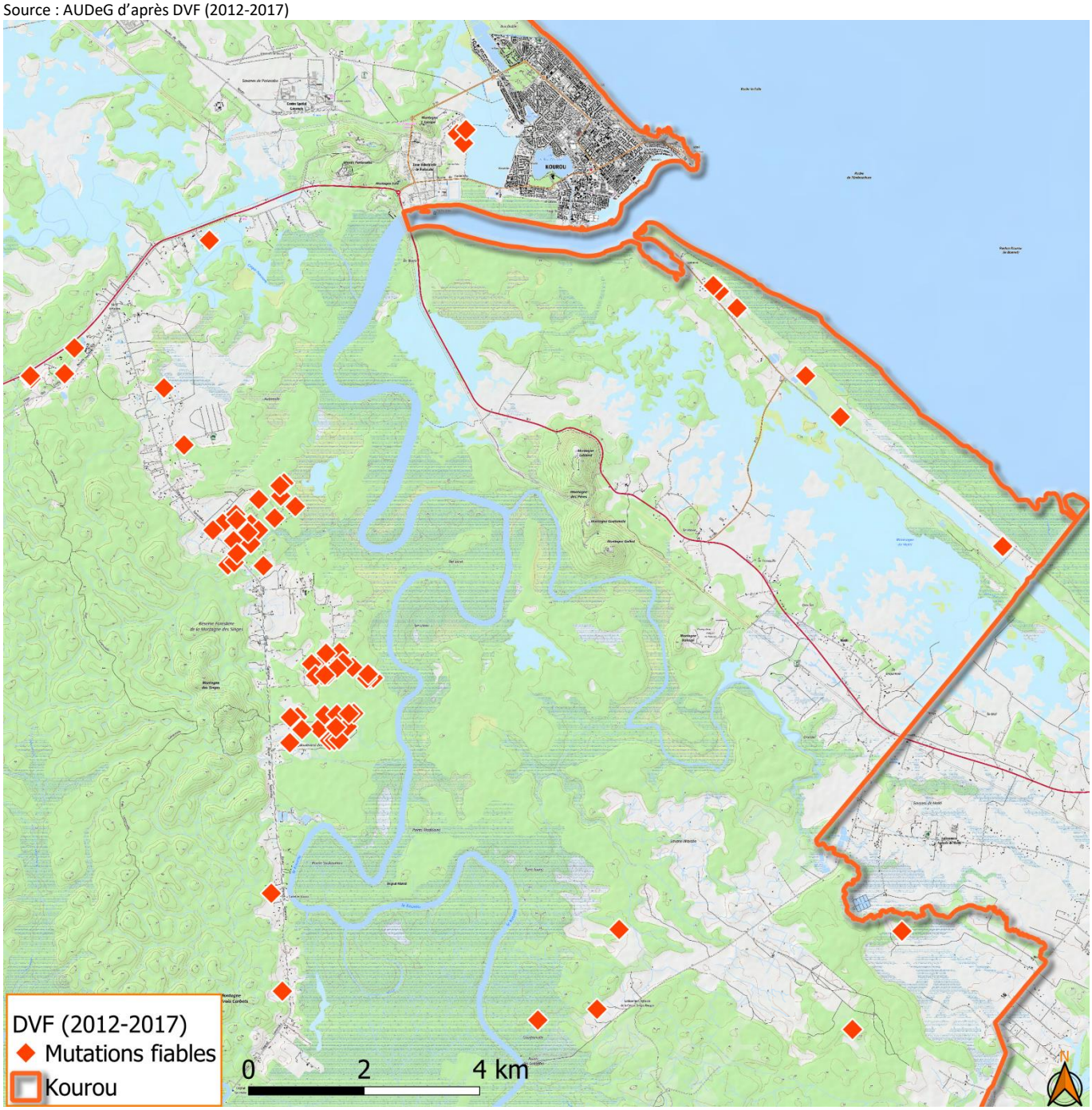
SAINT-LAURENT : SITUATION DES 71 MUTATIONS AGRICOLES FIABLES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



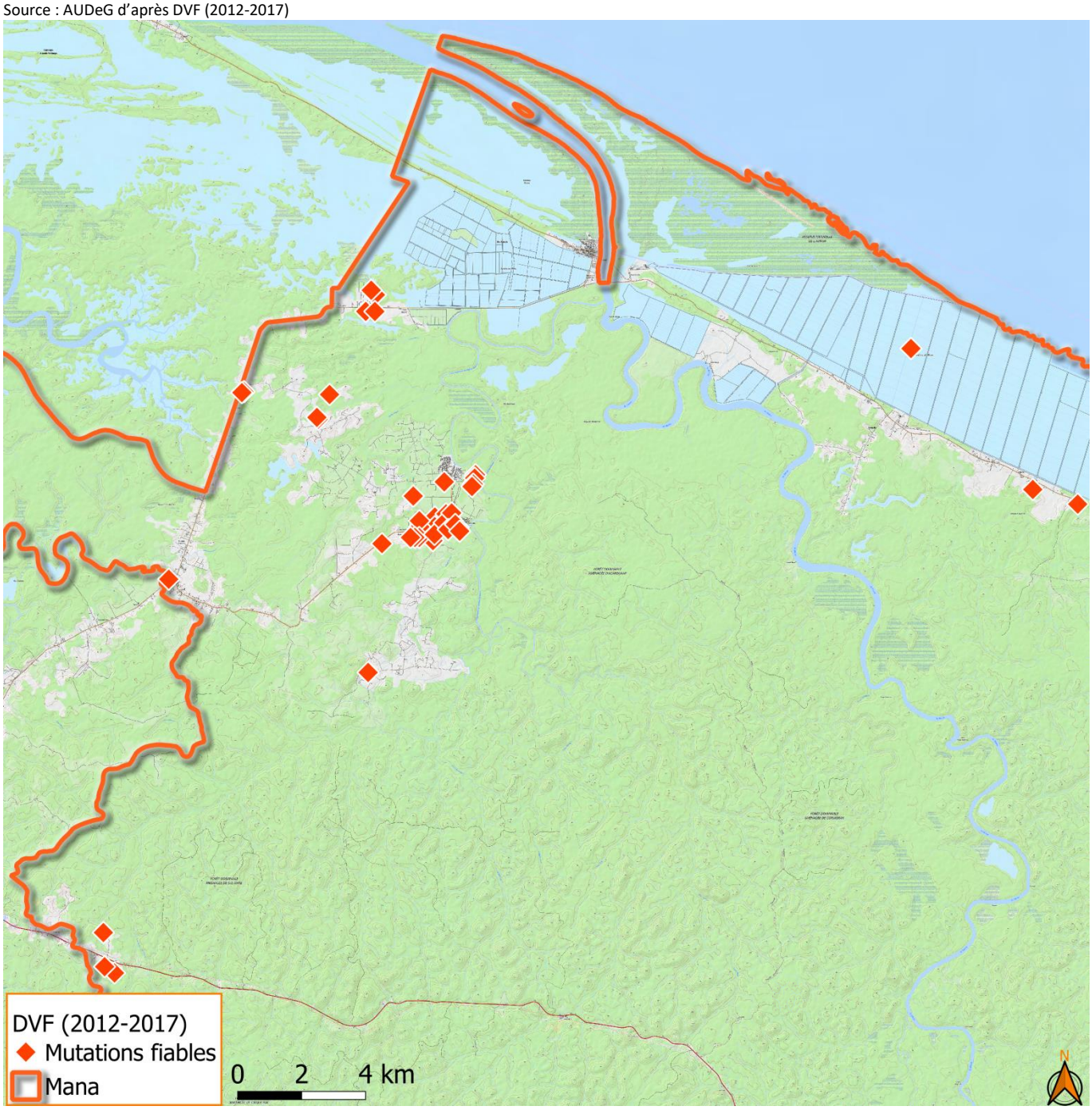
KOUROU : SITUATION DES 41 MUTATIONS AGRICOLES FIABLES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



MANA : SITUATION DES 31 MUTATIONS AGRICOLES FIABLES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



Analyse des ventes de foncier agricole aux prix anormalement bas

De manière générale, les ventes associées à des prix anormalement bas (inférieurs à 500 € par ha) correspondent le plus souvent à des dons de terrain ou alors à des ententes conclues pour une somme modique. Certaines se situent bien dans des secteurs agricoles (Roura, Mana), d'autres ont été opérées en milieux naturels et forestiers. C'est d'ailleurs le cas pour Montsinéry-Tonnégrande, où la parcelle vendue comme agricole est majoritairement recouverte de forêts au moment de la transaction.

A contrario, certaines anomalies sont perçues : les ventes agricoles réalisées à Sinnamary se situent au sein de parcelles déjà alloties, où se situent désormais des habitations. Ce cas, qui n'est pas exclusif à Sinnamary, peut se retrouver dans plusieurs autres communes de Guyane.

De 2012 à 2017 : 41 mutations aux prix anormalement bas ont eu lieu sur le territoire. Ainsi, la nécessité de réaliser un écrêtage prend tout son sens. En moyenne, les ventes anormalement basses avoisinent les 115€ par ha, ce qui est une somme bien en dessous des prix moyens du marché foncier agricole. Chaque année, c'est en moyenne 7 ventes aux prix anormalement bas qui se réalisent sur le territoire. Celles-ci représentent chaque année une superficie de 278 ha en moyenne.

Étrangement, ces ventes ne sont pas situées dans les communes où le nombre de mutation est le plus élevé. Les communes de Kourou et de Saint-Georges s'écartent du lot avec plus d'un quart de ces mutations présentes en leur sein. Mana, qui présente le même nombre que Kourou, est à relativiser car c'est l'une des communes qui comptabilise le plus de mutations agricoles avant que l'écrêtage soit réalisé. Macouria, Matoury, Saint-Laurent et Sinnamary, sont des communes qui ont visiblement accueilli des ventes avec une somme totale des valeurs foncières proche de 0€.

En ce qui concerne les prix trop bas, 11 des mutations ont également une surface jugée trop basse. Parmi elles, dix ont une valeur foncière nulle, ce qui signifie qu'elles ont fait l'objet de cessions gratuites. Le prix de ces mutations varie entre 100€ et 400€ le terrain, pour des surfaces trop basses qui fluctuent entre 0,02 ha (200m²) et 0,36 ha (3600m²). Enfin, d'autres mutations enregistrent également des surfaces jugées trop hautes (7), avec des surfaces pouvant varier de 89 ha à 755 ha.

MUTATIONS AGRICOLES AUX VALEURS FONCIÈRES ANORMALEMENT BASSES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)

	2012			2013			2014			2015		
	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)	Nb.	Surf.(ha)	Prix.(€)	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)
Prix trop bas	**8**	**26,74**	**1 600 €**	**2**	**8,11**	**0 €**	**5**	**11,35**	**0 €**	**7**	**20,01**	**400 €**
Kourou	3	7,15	0 €		0,00		2	4,59	0 €		0,00	
Macouria		0,00			0,00		1	1,71	0 €		0,00	
Mana		0,00		2	8,11	0 €	2	5,05	0 €	3	8,52	0 €
Roura		0,00			0,00			0,00		4	11,50	400 €
Saint-Georges	5	19,60	1 600 €		0,00			0,00			0,00	
Prix trop bas et surface trop basse	**5**	**0,46**	**0 €**		**0,00**		**1**	**0,29**	**0 €**	**4**	**0,28**	**100 €**
Macouria		0,00			0,00		1	0,29	0 €		0,00	
Matoury		0,00			0,00			0,00		1	0,04	0 €
Rémire-Montjoly		0,00			0,00			0,00		2	0,06	100 €
Roura		0,00			0,00			0,00		1	0,17	0 €
Saint-Laurent		0,00			0,00			0,00			0,00	
Sinnamary	5	0,46	0 €		0,00			0,00			0,00	
Prix trop bas et surface trop haute	**1**	**140,37**	**0 €**	**4**	**1275,16**	**400 €**	**2**	**182,18**	**100 €**		**0,00**	
Kourou		0,00		3	519,28	200 €	1	92,24	0 €		0,00	
Mana		0,00		1	755,88	200 €		0,00			0,00	
Montsinéry-Tonnégrande		0,00			0,00		1	89,94	100 €		0,00	
Saint-Georges	1	140,37	0 €		0,00			0,00			0,00	
Total général	**14**	**167,58**	**1 600 €**	**6**	**1 283,27**	**400 €**	**8**	**193,82**	**100 €**	**11**	**20,29**	**500 €**

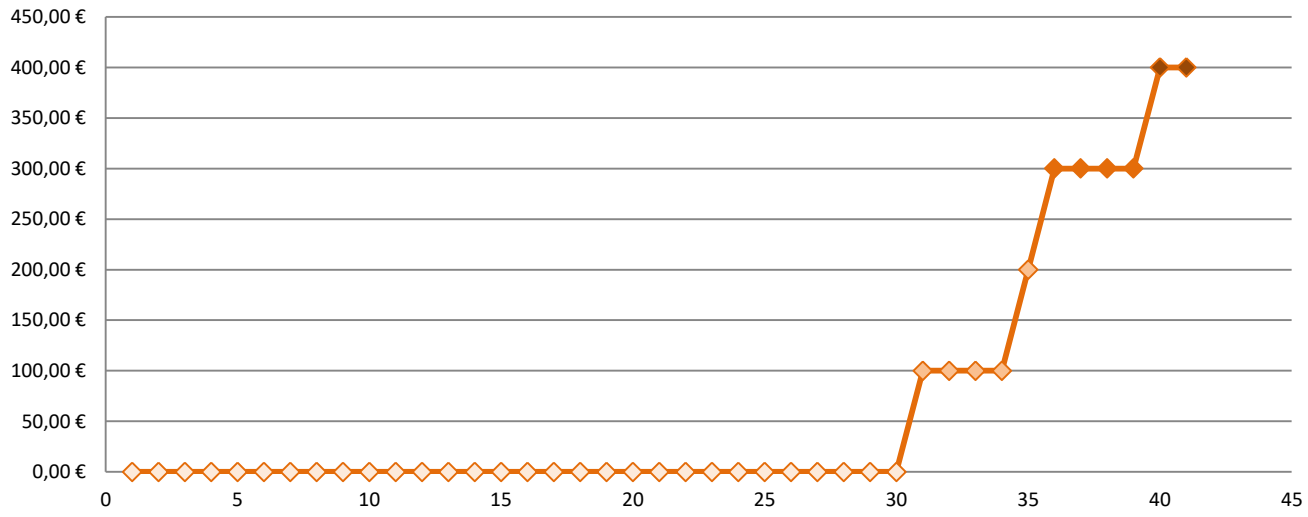
MUTATIONS AGRICOLES AUX VALEURS FONCIÈRES ANORMALEMENT BASSES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)

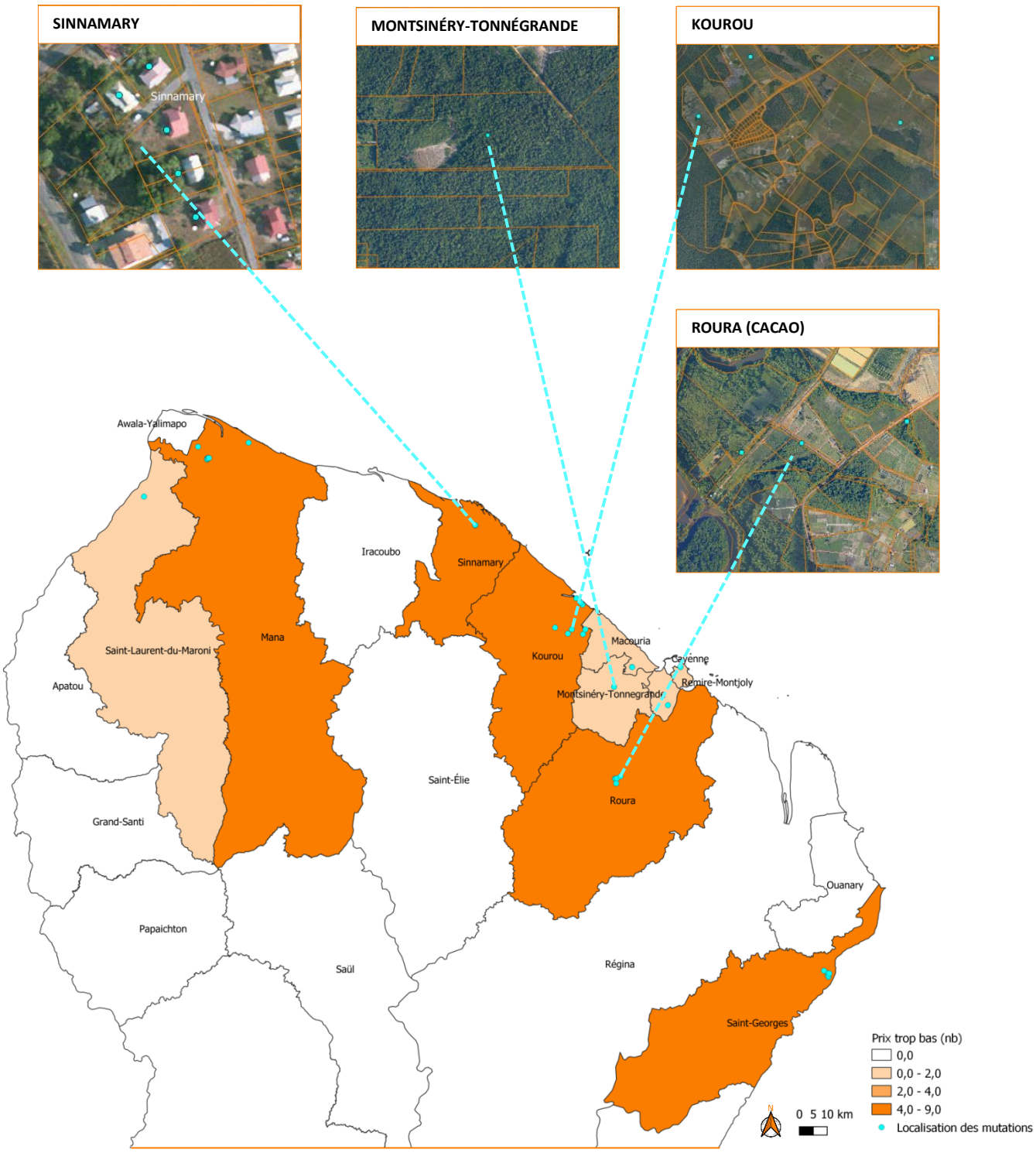
	2016			2017			Total			Moyenne annuelle		
	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)	Nb.	Surf.(ha)	Prix(€)	Nb.	Surf.(ha)	Prix/ha
Prix trop bas	**1**	**5,13**	**0 €**		**0,00**		**23**	**71,34**	**2 000 €**	**3,83**	**11,89**	**87 €**
Kourou		0,00			0,00		5	11,74	0 €	0,83	1,96	0 €
Macouria		0,00			0,00		1	1,71	0 €	0,17	0,28	0 €
Mana	1	5,13	0 €		0,00		8	26,81	0 €	1,33	4,47	0 €
Roura		0,00			0,00		4	11,50	400 €	0,67	1,92	100 €
Saint-Georges		0,00			0,00		5	19,60	1 600 €	0,83	3,27	320 €
Prix trop bas et surface trop basse		**0,00**		**1**	**0,36**	**0 €**	**11**	**1,39**	**100 €**	**1,83**	**0,23**	**9 €**
Macouria		0,00			0,00		1	0,29	0 €	0,17	0,05	0 €
Matoury		0,00			0,00		1	0,04	0 €	0,17	0,01	0 €
Rémire-Montjoly		0,00			0,00		2	0,06	100 €	0,33	0,01	50 €
Roura		0,00			0,00		1	0,17	0 €	0,17	0,03	0 €
Saint-Laurent		0,00		1	0,36	0 €	1	0,36	0 €	0,17	0,06	0 €
Sinnamary		0,00			0,00		5	0,46	0 €	0,83	0,08	0 €
Prix trop bas et surface trop haute		**0,00**			**0,00**		**7**	**1 597,70**	**500 €**	**1,17**	**266,28**	**71 €**
Kourou		0,00			0,00		4	611,51	200 €	0,67	101,92	50 €
Mana		0,00			0,00		1	755,88	200 €	0,17	125,98	200 €
Montsinéry-Tonnégrande		0,00			0,00		1	89,94	100 €	0,17	14,99	100 €
Saint-Georges		0,00			0,00		1	140,37	0 €	0,17	23,40	0 €
Total général	**1**	**5,13**	**0 €**	**1**	**0,36**	**0 €**	**41**	**1 670,44**	**2 600 €**	**6,83**	**278,41**	**63 €**

41 MUTATIONS AGRICOLES AUX VALEURS FONCIÈRES ANORMALEMENT BASSES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



RÉPARTITION DES VENTES AGRICOLES AUX VALEURS CONSIDÉRÉES COMME ANORMALEMENT BASSES PAR COMMUNE
Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



Analyse des ventes de foncier agricole aux prix anormalement hauts

Sur la période 2012-2017, la situation des ventes aux valeurs foncières anormalement hautes sont exclusivement localisées au sein de la CACL, excepté pour Kourou qui est une commune qui détient également une mutation de ce type.
La dernière orthophotographie de 2019 permet de faire un état d'occupation des parcelles mutées et indiquées comme ayant un caractère agricole.
Comme le montrent les « focus » ci-après associés à ces mutations, la grande majorité a vu leurs parcelles initiales changer de destination, et ne semblent donc pas, en 2019, présenter un caractère agricole.

Généralement, comme ce fut le cas dans les communes de Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Montsinéry Tonnégrande et Roura, les parcelles mutées présentent davantage un caractère urbain, situées généralement au sein d'un lotissement au parcellaire plus ou moins resserré et où le bâti est majoritairement à caractère résidentiel.
La compétition de l'agriculture avec l'habitat est forte. Bien qu'il ne soit pas tout à fait possible de l'affirmer avec certitude, ces mutations classifiées d'agricoles peuvent être assimilées à des ventes spéculatives du fait de leurs prix de vente excédant toutes moyennes considérées comme normales en Guyane.

Au total, ce sont 63 mutations agricoles sur la période 2012-2017 qui ont été considérées comme suspicieuses.
Bien que ce soit corrélé avec le nombre de parcelles agricoles mutées par communes, ce sont les communes de Montsinéry-Tonnégrande et Macouria qui en cumulent le plus.
Il n'en demeure pas moins possible de trouver une raison certaine à ces phénomènes. Il convient de souligner que cette tendance est bien existante en Guyane, avec en moyenne 10,5 mutations par an qui peuvent, compte tenu de leurs valeurs foncières particulièrement hautes, nécessiter une attention particulière.

MUTATIONS AGRICOLES AUX VALEURS FONCIÈRES ANORMALEMENT HAUTES

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)

	2012			2013			2014			2015		
	Nb.	Surf.	Prix (€)	Nb.	Surf.	Prix (€)	Nb.	Surf.	Prix (€)	Nb.	Surf.	Prix (€)
Prix trop élevé	**2**	**1,71**	**285 000 €**		**0,00**		**2**	**1,53**	**396 300 €**	**1**	**0,61**	**106 800 €**
Kourou		0,00			0,00			0,00			0,00	
Macouria		0,00			0,00		1	0,60	260 000 €		0,00	
Matoury	2	1,71	285 000 €		0,00			0,00			0,00	
Montsinéry-Tonnégrande		0,00			0,00			0,00			0,00	
Roura		0,00			0,00		1	0,93	136 300 €	1	0,61	106 800 €
Prix trop élevé et surface trop basse	**9**	**1,37**	**1 614 000 €**	**4**	**0,62**	**491 800 €**	**5**	**1,06**	**1 614 400 €**	**19**	**2,23**	**10 640 600 €**
Cayenne		0,00			0,00			0,00		1	0,15	1 398 100 €
Macouria	5	0,55	669 900 €	2	0,22	270 200 €	3	0,70	1 234 300 €	3	0,31	574 300 €
Matoury		0,00			0,00		1	0,21	119 000 €	1	0,10	261 800 €
Montsinéry-Tonnégrande	3	0,61	661 400 €	2	0,40	221 600 €		0,00		14	1,68	8 406 400 €
Rémire-Montjoly	1	0,21	282 700 €		0,00		1	0,15	261 100 €		0,00	
Total général	**11**	**3,08**	**1 899 000 €**	**4**	**0,62**	**491 800 €**	**7**	**2,60**	**2 010 700 €**	**20**	**2,84**	**10 747 400 €**

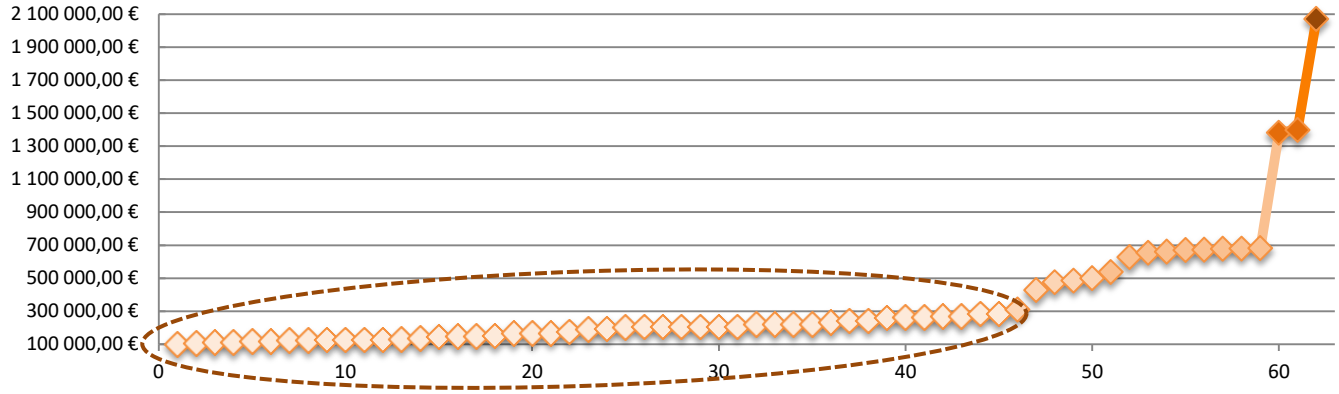
	2016			2017			Total			Moyenne annuelle		
	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)	Nb.	Surf.(ha)	Prix (€)	Nb.	Surf.	Prix/ha
Prix trop élevé		**0,00**		**2**	**2,19**	**230 900 €**	**7**	**6,04**	**1 019 000 €**	**1,17**	**1,01**	**168 827 €**
Kourou		0,00		1	1,19	100 900 €	1	1,19	100 900 €	0,17	0,20	84 854 €
Macouria		0,00			0,00		1	0,60	260 000 €	0,17	0,10	433 267 €
Matoury		0,00			0,00		2	1,71	285 000 €	0,33	0,28	167 092 €
Montsinéry-Tonnégrande		0,00		1	1,00	130 000 €	1	1,00	130 000 €	0,17	0,17	129 981 €
Roura		0,00			0,00		2	1,54	243 100 €	0,33	0,26	157 777 €
Prix trop élevé et surface trop basse	**10**	**0,99**	**2 363 500 €**	**9**	**1,42**	**3 520 900 €**	**56**	**7,70**	**20 245 200 €**	**9,33**	**1,28**	**2 630 814 €**
Cayenne		0,00			0,00		1	0,15	1 398 100 €	0,17	0,03	9 309 534 €
Macouria	10	0,99	2 363 500 €	3	0,30	608 300 €	26	3,08	5 720 500 €	4,33	0,51	1 859 697 €
Matoury		0,00		2	0,18	1 154 500 €	4	0,48	1 535 300 €	0,67	0,08	3 185 653 €
Montsinéry-Tonnégrande		0,00		3	0,47	1 488 400 €	22	3,16	10 777 800 €	3,67	0,53	3 408 608 €
Rémire-Montjoly		0,00		1	0,46	269 700 €	3	0,83	813 500 €	0,50	0,14	985 683 €
Total général	**10**	**0,99**	**2 363 500 €**	**11**	**3,60**	**3 751 800 €**	**63**	**13,73**	**21 264 200 €**	**10,50**	**2,29**	**1 548 607 €**

Sur la période d'analyse, 88% (56 mutations) des ventes dont la valeur foncière est supérieure à 100 000 € ont également une surface jugée trop basse. Les parcelles vendues à des prix très élevés, et aux petites surfaces, sont communément associées à des parcelles pré-alloties qui sont, le plus souvent, destinées à de l'habitation. Cela peut donc souligner une fort part des achats de terrains agricoles à des fins spéculatives qui, une fois construites ou lors d'un reclassement en zone urbaine du document d'urbanisme, font l'objet d'une revente à des prix bien supérieurs à la moyenne de ceux du marché foncier agricole guyanais. D'ailleurs, il est possible de constater que seules 7 de ces 63 mutations ont une surface jugée correcte dans l'analyse.

En ce qui concerne les 56 autres, 80% d'entre elles (44) ont une valeur foncière qui fluctue entre 100 000 € et 300 000 €. Les douze dernières révèlent des prix exorbitants par rapport à la moyenne des prix du marché agricole, avec une majorité de valeurs foncières marginales pouvant s'élever jusqu'à 700 000 €, voire jusqu'à des valeurs supérieures à 1 300 000 € pour trois d'entre elles.

63 MUTATIONS AGRICOLES AUX VALEURS FONCIÈRES ANORMALEMENT HAUTES (PRIX, NOMBRE)

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)

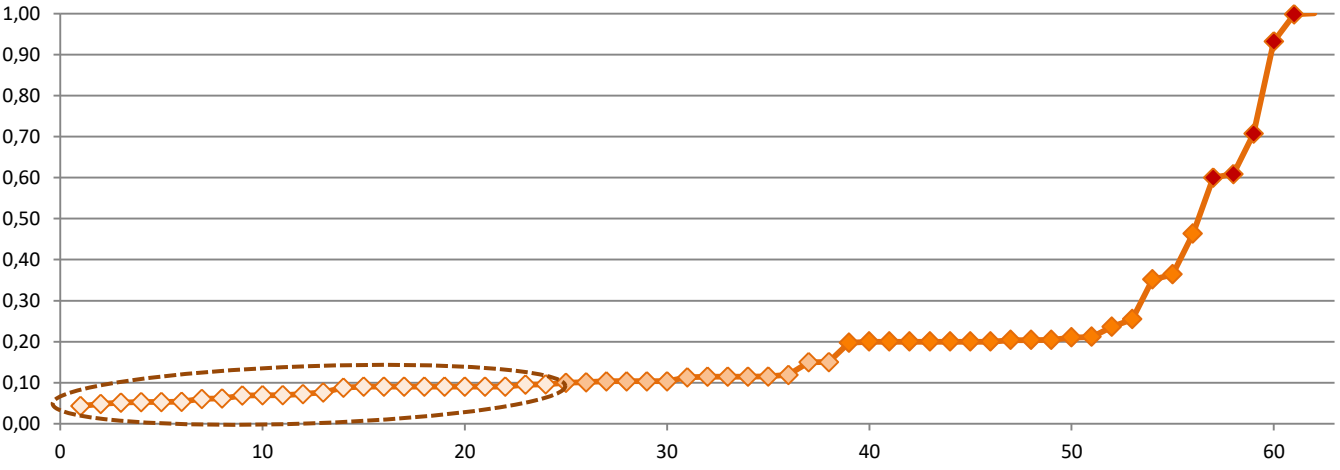


En se concentrant sur les surfaces associées aux ventes dont la valeur foncière est anormalement haute, il est constaté qu'un grand nombre d'entre elles (88%) sont en dessous du seuil normé (0,5 ha) pour accueillir une exploitation agricole.

Surtout, il est remarqué que 22 d'entre elles ont des surfaces inférieures ou égales à 1 000m², ce qui est peu commun pour du foncier agricole. Bien que la surface nécessaire à une exploitation agricole dépend de son type, il est possible de soumettre l'hypothèse que ces ventes sont aussi associées à de la spéculation. D'une taille réduite, souvent associées à l'allotissement antérieur d'une parcelle de taille plus conséquente, il est souvent remarqué par photo-interprétation que ces mutations ont laissé place à de l'habitation, ce qui prouve l'intention d'achat et de revente de l'acquéreur au moment de l'acquisition. Le schéma et les cartographies sur la page suivante en illustrent quelques exemples.

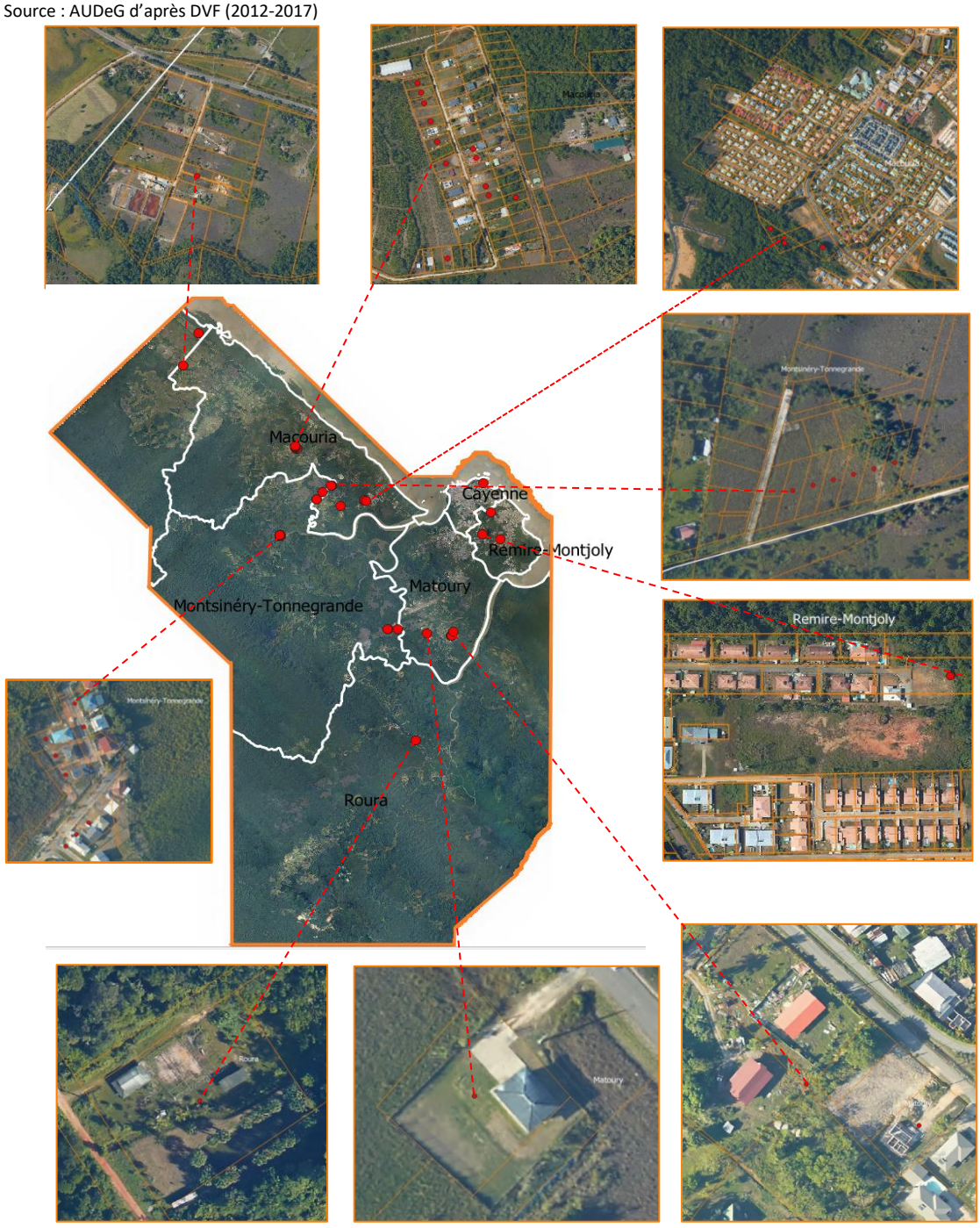
56 MUTATIONS AGRICOLES AUX SURFACES COMMUNEMENT DÉDIÉES A L'HABITAT (SURFACE, NOMBRE)

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



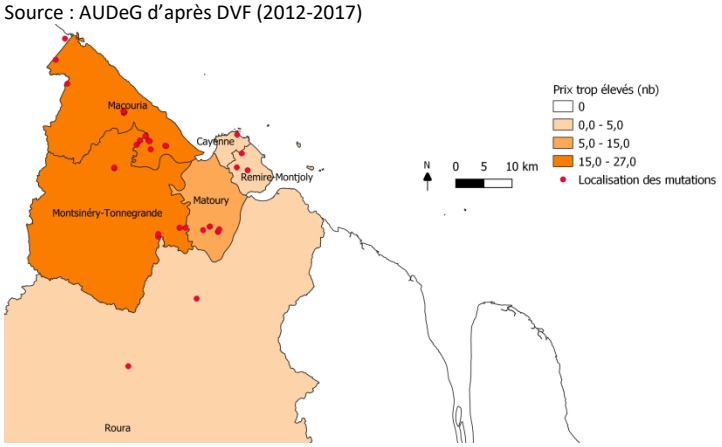
EXEMPLES DE LOCALISATION DE VENTES DE FONCIER AGRICOLE AUX PRIX ANORMALEMENT HAUTS

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



SITUATION DES MUTATIONS AGRICOLES AUX PRIX ANORMALEMENT HAUTS

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017)



Regard sur la nature d'occupation des sols relevée pour l'ensemble des ventes de foncier agricole

Sur la période 2012-2017, 56,21% de la surface totale de l'ensemble des ventes dites « agricoles » (soit ne tenant pas compte des écrêtages réalisés précédemment) se situent sur des terrains dont la nature de l'occupation est agricole, avec 28,37% en zones agricoles hétérogènes, 14,32% sur des terres arables, 10,33% en prairies et 3,19% en cultures permanentes.

Pour le reste, 9,68% des terrains vendus comme agricoles sont pourtant occupés par des forêts et milieux semi-naturels, et 8,9% présentent des zones artificialisées, soit des espaces déjà urbanisés. Les autres classes qui présentent un fort pourcentage (comme les eaux continentales – 24,79%) sont à nuancer fortement. En effet, celles-ci sont d'une taille bien moindre et la présence d'une parcelle vendue qui l'entrecoupe peut suffire à faire grimper le pourcentage à haut niveau.

Sur un total de 827 mutations agricoles recensées sur la période, seules 173 mutations agricoles sont à l'intérieur ou chevauchent des terrains occupés par une activité agricole tel que cartographié par l'ONF, ce qui, en définitive, représente une mince part de 20%. Ce sont ainsi 2 671,91 ha de terrains vendus présentant une occupation agricole durant la période. Parmi les mutations concernées, plus des trois quarts (76% soit 130 mutations) sont considérées comme fiables en termes de prix et de surfaces, 41 d'entre elles enregistrent donc des différences notables. Au total, la majorité d'entre elles se situe à Saint-Laurent, Mana, et Saint-Georges. D'ailleurs, ces trois communes détiennent à elles seules plus de 60% des mutations agricoles associées à des occupations agricoles repérées par l'ONF.

Ce phénomène se traduit sur tout le littoral et notamment l'Ouest guyanais avec la commune de Saint-Laurent où des parcelles vendues comme agricoles sont dépourvues d'activités agricoles. A Montsinéry-Tonnégrande, il est possible de voir l'ampleur du phénomène, avec un total de 132 ventes dont une large partie située à Beauséjour. C'est également le cas à Macouria, où le nombre de ce type de mutations est assez élevé. Enfin, à Roura et notamment sur le secteur de Cacao, le phénomène est tout autre avec une quasi-totalité des parcelles mutées présentant une activité agricole, qui témoigne du dynamisme de cette polarité agricole majeure au sein du territoire guyanais.

NATURE D'OCCUPATION DES SOLS RELEVEE POUR L'ENSEMBLE DES VENTES DE FONCIER AGRICOLE

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017), ONF (2015)

Occupation des sols (niveau 1)	Occupation des sols (niveau 2)	Surf. (ha)	Surf. (ha)	Surface des mutations agricoles DVF représentées par zonage ONF (ha)	% d'occupation DVF sur ONF
Territoires artificialisés	Zones urbanisées	18 382,81	18 026,48	356,33	1,94%
	ZIC et réseaux de communication	76,15	73,49	2,66	3,50%
	Mines, décharges et chantiers	61,23	59,11	2,12	3,46%
	Espaces verts	0,00	0,00	0,00	0,00%
Territoires agricoles	Terres arables	4 427,21	3 793,12	634,09	14,32%
	Cultures permanentes	4 999,61	4 840,05	159,56	3,19%
	Prairies	5 030,62	4511,09	519,54	10,33%
	Zones agricoles hétérogènes	4 958,83	3 600,11	1 358,72	28,37%
Forêts et milieux semi-naturels	Forêts	94 635,74	94 130,18	505,56	0,53%
	Milieux à végétation arbustive	2 131,14	20 32,91	98,23	4,61%
	Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Milieux naturels dégradés	4 107,39	3 920,81	186,57	4,54%
Zones humides	Zones humides intérieures	4 043,04	4 026,17	16,87	0,42%
	Zones humides maritimes	0,00	0,00	0,00	0,00%
Surfaces en eaux	Eaux continentales	29,85	22,45	7,40	24,79%
	Total général	**142 883,61**	**139 035,96**	**3 847,65**	**100,00%**

MUTATIONS RÉALISÉES SUR LA ZONAGE AGRICOLE (NIV.2) DE L'ONF (NOMBRE, SURFACE, PRIX)

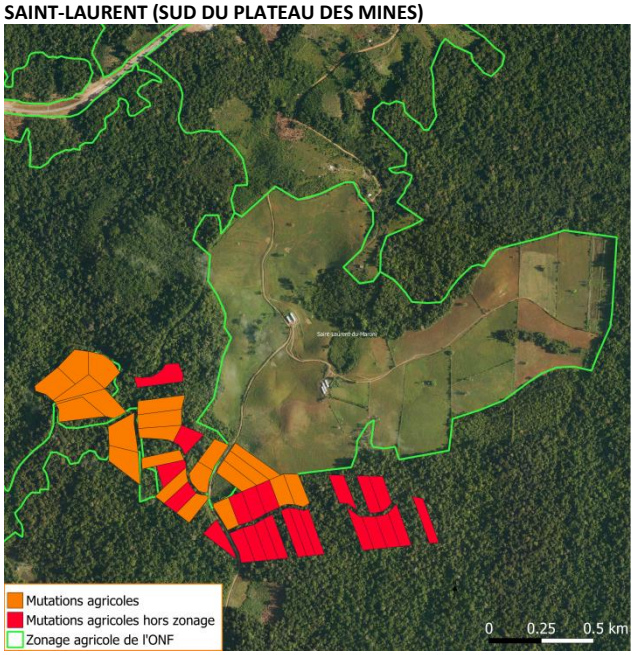
Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017), ONF (2015)

Mutations	Nb.	Surf. (ha)	Prix (€)	Nb. (%)
Kourou	7	636,26	101 900 €	4,05%
Macouria	32	62,06	413 300 €	18,50%
Mana	35	861,17	165 200 €	20,23%
Matoury	2	1,20	274 300 €	1,16%
Montsinéry-Tonnégrande	14	161,01	240 300 €	8,09%
Roura	24	67,25	256 200 €	13,87%
Saint-Georges	17	183,32	51 300 €	9,83%
Saint-Laurent	38	63,18	430 700 €	21,97%
Sinnamary	4	12,67	43 800 €	2,31%
Total général	**173**	**2048,13**	**1 977 000 €**	**100,00%**

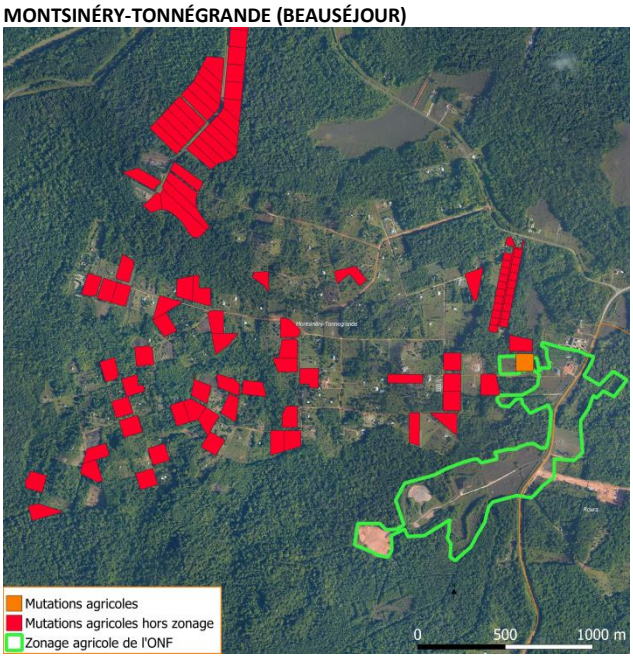
ILLUSTRATIONS DES MUTATIONS DITES AGRICOLES MAIS NE PRÉSENTANT PAS D'ACTIVITÉ AGRICOLE

Source : AUDeG d'après DVF (2012-2017), ONF (2015)

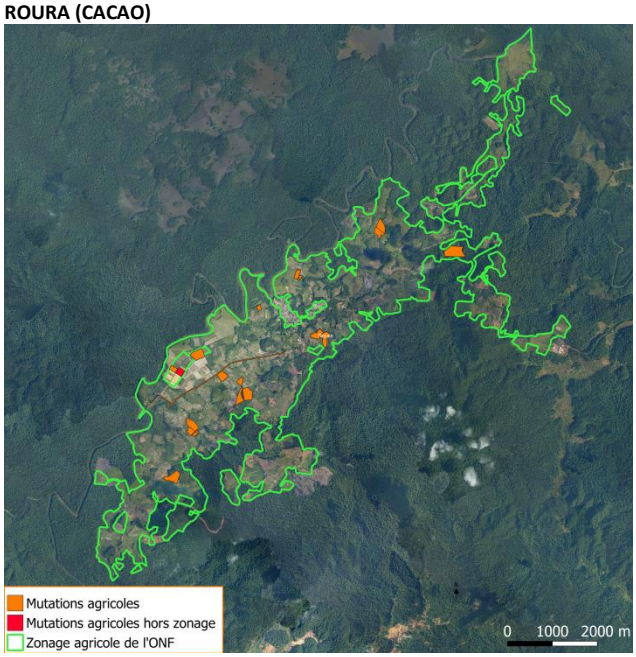
SAINT-LAURENT (SUD DU PLATEAU DES MINES)



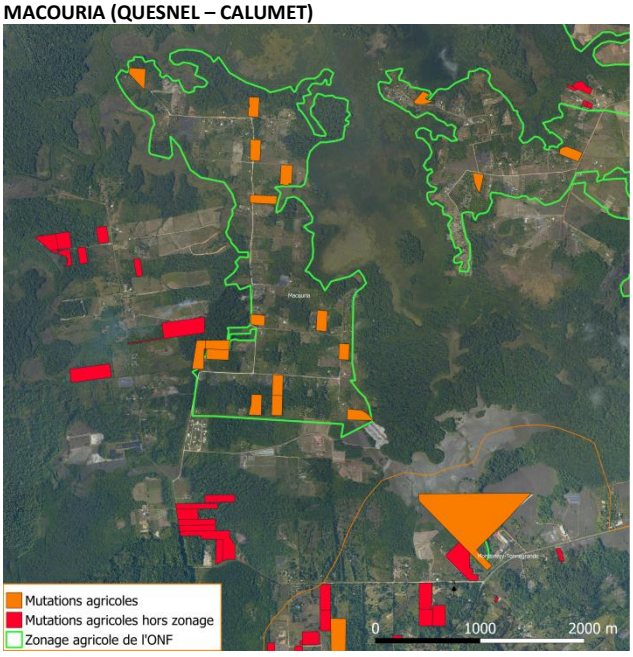
MONTSINÉRY-TONNÉGRANDE (BEAUSÉJOUR)



ROURA (CACAO)



MACOURIA (QUESNEL – CALUMET)



SUITES ET PERSPECTIVES

Le présent diagnostic foncier agricole de la Guyane a été réalisé sur un temps court et un budget d'étude restreint et de fait, divers besoins d'expertise n'ont donc pas pu être satisfaits. Soit autant de perspectives d'approfondissement pouvant être par la suite initiées.

Tout d'abord, des données mobilisables évoquées au sein du groupe technique de travail dédié n'ont pas ou peu été utilisées. Certaines, de par leur manque de robustesse ou de précision, ont été écartées de l'analyse. En conséquence, de nombreuses données ont été listées comme pouvant faire l'objet d'améliorations voire d'actualisations :

- La mise à jour de la cartographie de l'occupation du sol et son extension à l'ensemble du territoire (la dernière datant de 2015 et ne couvrant que le littoral) ;
- Un nouveau RGA et la possibilité d'accès à des données infra-communales, affiné sur la détermination des SAU ;
- Une correction des anomalies repérées sur DVF.

De plus, certains objectifs du diagnostic n'ont pas été retenus dans l'analyse puisque jugés non prioritaires : l'expertise des projets et des secteurs à enjeux, aurait largement pu être approfondie par des entretiens, du travail de terrain, de la création de données, des rencontres d'acteurs et des rendez-vous hebdomadaires avec un groupe technique de travail.

C'est ainsi que se profilent plusieurs axes d'approfondissement qu'il sera possible d'étudier ultérieurement pour parfaire ce diagnostic :

- Mise en relation des ventes agricoles dites spéculatives et de l'urbanisation permettant de mesurer le niveau de compétition entre l'agriculture et l'habitat ;
- Zoom sur certains secteurs agricoles aménagés tels que Wayabo visant à apprécier le rôle d'un opérateur foncier tel que l'EPFAG dans le cadre d'opérations d'installation groupées et de mettre en exergue les mises en valeur agricole effectives des terrains attribués ;
- Zoom sur l'évolution des polarités telles que Javouhey, Corrossony, Cacao en vue d'anticiper les besoins en foncier agricole de ces sites de production ;
- Identification du potentiel foncier à mobiliser pour le développement des filières agricoles, et mise en lien avec les documents d'urbanisme ;
- Caractérisation des attributions et cessions de l'Etat (régularisation d'occupation agricole sans titre, nouvelle installation agricole ou extension d'une activité agricole) et analyse de leurs évolutions (valorisation agricole, bail à ferme, changement d'affectation des sols, vente spéculative) ;
- Renseignement de l'histoire des parcelles en vue d'assurer un suivi des attributions foncières ;
- Evaluation des coûts moyens de travaux préalables à l'installation agricole (bornage, voie d'accès, déboisement…) ;
- Identification des menaces exercées sur le foncier agricole et les conflits d'usage et/ou d'intérêts avec l'urbanisation spontanée, les champs photovoltaïques, les carrières et exploitations minières… ;
- Mobilisation des données DIA, essentielles pour la configuration d'un diagnostic foncier agricole conforme à ceux des SAFER ;
- Analyse des caractéristiques des exploitations agricoles et de leurs exploitants en vue d'apprécier la réalité économique des installations dans le cas de ventes, cessions (nombre d'employés, chiffre d'affaires, niveau de productivité…).

L'ensemble de ses perspectives en vue d'approfondir l'expertise du foncier agricole en Guyane pourra guider les travaux de la future SAFER et plus généralement la profession agricole et les institutions œuvrant dans le domaine.

CONCLUSION ET ENJEUX

En proposant un état des lieux du foncier agricole en Guyane, ce diagnostic offre une analyse d'un grand nombre de données disponibles sur le territoire en termes de marchés fonciers agricoles, d'occupation des sols, d'offres et de demandes de terrains agricoles, des attributions et cessions agricoles accordées par l'État... Il est le fruit d'un traitement de treize jeux de données qui a abouti à la production d'une cinquantaine de tableaux statistiques mêlant les différentes composantes du foncier agricole en Guyane. Première réalisation sur le territoire, cette étude a traité l'ensemble des champs d'analyses qu'il était possible de mobiliser. Elle est également le résultat de la concertation d'un groupe technique de travail, incluant le GIP SAFER, l'État, les collectivités ainsi que d'autres partenaires de l'AUDeG, qui a permis de croiser les différents regards, les désirs de compréhension, d'analyses et de finalités que pouvait offrir ce diagnostic. Support d'analyse pouvant appuyer les réflexions afférentes à l'aménagement, aux politiques publiques ou encore aux stratégies foncières agricoles, ce diagnostic permet aussi de mettre en perspectives les différents points d'approfondissement, de repérer les points faibles, les différents obstacles, ce qui fonctionne ou non en termes d'expertise, et donc d'envisager des solutions pour que la sphère de l'agriculture guyanaise puisse être éclairée et orchestrée de la manière la plus pertinente possible.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Site de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG)**

La consultation et le téléchargement de cet atlas sont possibles en ligne sur le site Internet de l'AUDeG.
www.audeg.fr

- **Portail géographique de la Guyane GéoGuyane**

La consultation et le téléchargement de ces données sont possibles en ligne sur GéoGuyane, sur le navigateur cartographique de l'Observatoire du foncier.
www.geoguyane.fr

Directrice de publication : **Juliette GUIRADO**
Rédaction, illustration : **Noé MERCOU**
Conception, réalisation, photographies : **AUDeG**
Cayenne - Octobre 2020

AUDeG
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane
1, impasse Touloulous
97 300 Cayenne
Tél : **0594 28 49 20**
Email : **infos@audeg.fr**
Web : **www.audeg.fr**