ORDA-LR 11 décembre 2013 – Foncier

Le foncier agricole dans un contexte de pression urbaine

Intervention de Coline PERRIN, INRA, UMR Innovation
coline.perrin@supagro.inra.fr

1- Le foncier, problème ou solution pour les agriculteurs en difficulté ? Outil de travail ou patrimoine ?

a. Le foncier peut être une source de grandes difficultés, mettre en péril la viabilité d'une exploitation agricole parce que c'est un outil de travail.

En raison du prix des terres en périurbain, de la concurrence avec d'autres agriculteurs ou porteurs de projet, le foncier peut être un facteur structurel de difficultés : difficultés économiques et difficultés dans la gestion quotidienne de l'exploitation, aux conditions de travail pour différentes raisons :

- **Surface** insuffisante
- **Morcellement** des terres
- **Impact de l'urbanisation**
- **Qualité agronomique** des terres
- **Type de bail**
- **Impossibilité de loger** à proximité

b. Le foncier, un recours en cas de difficultés : un patrimoine mobilisable

Pour les agriculteurs qui sont propriétaires de leurs terres, le foncier est un capital, un patrimoine financier (qui représente parfois un coût important pour **l'entretien, la transmission)** mais qui peut aussi être mobilisé en cas de crise :

- **Stratégies foncières / immobilières des agriculteurs :** Vendre une parcelle en terrain constructible, ou construire sur une parcelle située en zone agricole (possible pour les besoins de l'exploitation), et finalement vendre ou louer la maison construite pour :
    - faire face à une crise conjoncturelle, une mauvaise année, se désendetter
    - réinvestir sur l'exploitation, se moderniser
    - compléter sa retraite
- **Des stratégies très légitimes du point de vue de l'exploitant agricole, courantes jusqu'en 2000 mais qui ont**
    - favorisé le « mitage », c'est-à-dire l'urbanisation dispersée des terres agricoles
    - fait monter les prix des terres agricoles, rendant l'accès au foncier pour des porteurs de projet encore plus difficile.

2- Le foncier agricole dans les politiques d'urbanisme des collectivités locales

a. Agriculture et urbanisme, deux mondes étrangers l'un à l'autre

Comment les urbanistes voient-ils le foncier agricole ?

- **Le foncier agricole a longtemps été perçu comme un espace vide, une réserve foncière pour l'urbanisation** future.

Consensus local pour l'urbanisation des terres agricoles, les plus faciles d'accès, les plus plates, les plus proches des villages. Avec l'accord des conseils municipaux les **z**ones agricoles des PLU pouvaient être déclassées au fil des révisions.
Conséquence : spirale de déprise agricole, friche, spéculation foncière et urbanisation.

- **Le foncier agricole est de plus en plus perçu comme un paysage et un environnement à préserver pour la qualité de vie des résidents.** C'est la position symétrique, mais qui ne prend pas davantage en compte l'activité agricole elle-même. Protection réglementaire stricte des espaces agricoles, qui deviennent inconstructibles, même pour les besoins agricoles, pour des motifs agricoles, environnementaux, paysagers.
  Conséquence : arrêt de l'urbanisation des terres agricoles, stabilisation des prix du foncier.
  Problème : la protection du foncier agricole ne crée pas une dynamique agricole en l'absence de projet pour les espaces ainsi « figés », parfois développement de friches.

La planification, c'est souvent la 1ère réponse des collectivités locales sur le foncier agricole, mais c'est insuffisant

b. Les politiques agricoles des collectivités : l'enjeu est d'articuler politique foncière et projet agricole

- **La collectivité utilise parfois ses pouvoirs d'urbanisme et le foncier pour « contrôler » l'agriculture**
  - **Permis de construire en zone agricole :** accordés aux projets agricoles dont la viabilité économique est assurée, taille foncière suffisante... Ces critères très restrictifs excluent les projets agricoles de petite taille, « à risque ».
  - **Mise à disposition/location de foncier public à des exploitants :** cahier des charges parfois très contraignant pour le porteur de projet qui s'installe : bio, circuits courts, présence sur le marché local, ouverture au public, actions pédagogiques avec les écoles… Il est parfois difficile de trouver le porteur de projet prêt à tout cela, d'autant que le monde agricole local est parfois opposé à cette forme d'agriculture « citadine » promue par la collectivité.

- **Le foncier comme support de projets agricoles en périurbain avec les collectivités :**
  - **Nécessité de dialogue** avec la diversité du monde agricole et entre monde agricole et citadin.
  - **Nécessité d'une vision de long terme,** souvent les élus veulent monter un projet avant les élections. Mais un projet prend du temps…
  - **Quel rôle de la planification dans ces projets ? Est-elle utile ?** outils récents en cours de mobilisation, zonages (PPAEN) plus pérennes car ne sont pas révisables par les communes. Le Conseil Général est pilote du dispositif, peut-être des ponts à créer avec les dispositifs de soutien aux agriculteurs en difficultés ?

Conclusion : le foncier, outil de production, support indispensable à l'exploitation, mais aussi patrimoine, enjeu de conflits d'usage et de politiques publiques, et support de projets agricoles avec les collectivités. Mais la planification en elle-même est insuffisante, nécessité d'une approche par projet.