



## Foncier et agriruralité : une manière de reconquérir l'espace

C. Janin<sup>a</sup> et C. Nicolay<sup>b</sup>

<sup>a</sup>UMR PACTE, GIS Alpes Jura, 14 bis avenue Marie Reynoard, 38000 Grenoble, France

<sup>b</sup>Plate-Forme régionale développement rural Rhône-Alpes, Lycée du Valentin, Route de Lyon, 26500 Bourg Les Valence, France

claude.janin@ujf-grenoble.fr

### Résumé :

*Les friches agricoles et urbaines témoignent des tensions sur les usages possibles du foncier, et d'une dissociation entre le foncier et les activités qui le valorisent. Les outils de l'aménagement permettent surtout de gérer les espaces à fort potentiel, laissant les espaces intermédiaires en proie à des stratégies individuelles de spéculation, ou d'abandon. Or, des entreprises agrirurales utilisent le foncier agricole délaissé dans des stratégies de multifonctionnalité qui répondent aux nouvelles attentes sociétales. Leurs démarches individuelles rejoignent en cela les démarches de certaines collectivités qui construisent des projets de territoire en y raisonnant la place de l'agriculture au regard des attentes de leurs populations. Émerge alors une stratégie d'aménagement qui vise le plein espace, en tirant parti de toutes les fonctions de l'agriculture au-delà de sa fonction productive. Les activités agrirurales rendent crédibles cette ambition car elles ouvrent le champ des possibles pour les usages du foncier agricole, notamment celui sous contrainte biophysique ou urbanistique. Les collectivités ont donc tout intérêt à intégrer l'agriruralité dans leurs projets, tout en utilisant les procédures pour lever les contraintes financières liées aux spéculations individuelles. Mais le risque que le marché foncier soit accentué à la hausse par le développement d'entreprises agrirurales peut-il être contré par l'élargissement de l'offre qu'elles assurent en valorisant du foncier qui, sans elles, resterait en dehors du marché ?*

En matière d'aménagement, il est admis que les approches raisonnées des trente glorieuses, notamment celles des urbanistes et élus de collectivités, considéraient bien souvent le foncier agricole comme un espace « vide » en attente d'urbanisation ou de constructibilité. De telles approches présentaient l'intérêt de simplifier – parfois de manière simpliste – la problématique foncière à une relation entre aménageurs et propriétaires fonciers. Les utilisateurs d'espaces, notamment agricoles – se positionnaient dans cette logique par une défense du foncier sous l'angle quasi exclusif d'un outil de production. La dissociation du lien entre foncier, considéré comme espace support d'activités – et les activités qui le valorisent, a conduit à une surévaluation, encore fortement prégnante aujourd'hui, du foncier construit ou constructible par rapport au foncier agricole ou forestier. Les friches sont en partie des symptômes de ces phénomènes. Qu'elles soient subies au sens de conséquences d'évolutions technico-économiques et de privation de surfaces essentielles au fonctionnement des activités, notamment agricole, ou instrumentalisées selon des stratégies d'aménageurs ou propriétaires, elles révèlent les tensions liées aux enjeux fonciers et sociétaux (JANI) qui les provoquent : évolutions de l'agriculture, stratégies de planification foncière centrées sur les espaces constructibles et productifs...

## 1 - Agriculture en marge pour espaces en marge ?

### 1.1 - Espaces intermédiaires assumés ou entre-deux délaissés ?



Photo CN

Ces friches et les évolutions paysagères induites, perçues comme des dégradations, ont favorisé chez les acteurs locaux une prise de conscience de la complexité des espaces agricoles, forestiers ou urbains. En est ressorti le constat que la disparition d'activités sur des espaces pouvait provoquer une rupture d'usage ayant des conséquences non seulement sur les surfaces elles-mêmes, mais aussi pour l'ensemble foncier environnant, voire sur le territoire (fermeture des paysages agricoles, risque incendie, baisse de la « qualité territoriale »...). Dès lors, des approches globales et transversales se sont imposés dans les démarches cohérentes d'aménagement,

facilitées par les évolutions du cadre législatif et d'outillage de l'aménagement (Loi SRU, Paysage, Habitat...)(JANI).

Mais autant ces outils et méthodes (SCOT, diagnostics, Contrats de Pays) ont permis d'éclairer des choix en matière d'aménagement des espaces à fort potentiel, autant les paysages d'aujourd'hui révèlent le manque de maîtrise de ce que la recherche a essayé d'attraper avec la notion d'espaces intermédiaires, lieux autant d'étalement urbain que de friches agricoles ou urbaines. Ces espaces entre rue et logement, entre espace public et privé (FLAM), ou à une échelle plus large entre forêt et agriculture, urbain et agriculture, se sont retrouvés lieux de tensions et marginalisés (BONE).

Ils sont notamment souvent délaissés par l'agriculture au vu de leurs contraintes.

F. s'est installé sur les contreforts d'une vallée proche d'une grande agglomération. Il a repris une ferme « difficile » : les bâtiments nécessitaient de gros travaux, l'accès par le chemin est compliqué, les terrains sont pentus. Les surfaces étaient en cours d'enfrichement : anciens pâturages mal entretenus, châtaigniers à l'abandon et, sur le coteau pentu les bois sont pour la plupart à l'abandon également. *« les arbres tombent sur les chemins, et l'an dernier un écobuage a dégénéré en incendie, mais personne ne s'en inquiète. »*

Dans des zones où la pression de l'urbanisation est forte (périurbain, secteurs très touristiques), les freins au développement de l'agriculture, voire à son simple maintien, se cumulent : coût élevé du foncier agricole & spéculation, contraintes spécifiques liées à la proximité urbaine (circulation,

bâtiments, nuisances), obligation d'intégrer tous les aspects de l'activité, et donc (presque) toute la société, concurrence avec des activités intensives en emploi.

J. est pluriactif dans un secteur alpin où l'industrie touristique et l'élevage (fromage AOC) constituent les pôles économiques essentiels. Le foncier agricole est sous une double pression d'urbanisation (résidences secondaires) et d'agrandissement des exploitations d'élevage.

Les processus d'enfrichement n'ont ainsi pas tous le même sens. Certains, comme dans le premier exemple, sont subis, et concernent des surfaces ne présentant souvent plus d'intérêt pour l'activité qui les valorisait, qu'elle soit agricole, industrielle ou résidentielle (JANI). Leur « traitement » est lié à la fonction que peuvent retrouver ces espaces, tout changement de fonction pouvant être socialement mieux accepté s'il y a eu un temps de « deuil », avec la manifestation visible d'abandon qu'est la friche, et qui permet une prise de conscience collective qu'un changement est nécessaire. D'autres sont plus spéculatifs, et relèvent souvent d'une stratégie de propriétaires ou décideurs gelant la valorisation de leurs surfaces dans l'attente – ou dans l'incitation – à des changements d'affectation foncière de leurs surfaces, dans les outils de planification urbaine. Ils relèvent de la stratégie d'une augmentation du prix de vente du foncier.

## 1.2 - Des projets d'agriruralité vécus en marge sur les espaces délaissés

Photo CN



Que ce soit dans les zones rurales ou plus urbaines, ce foncier agricole en friche a été délaissé et se retrouve à l'abandon car inadapté aux systèmes d'exploitation plus traditionnels. Mais de nombreux cas de remise en valeur par les créateurs agriruraux sont observables.

Or, de tels projets d'entreprises agrirurales sont fréquemment accueillis par les acteurs locaux ou les agriculteurs avec des préjugés. Les projets d'urbanisme, par exemple d'une Zone Agricole Protégée, peuvent cristalliser la réaction de certains agriculteurs – ici en montagne (VIAN) : *« les professionnels fortement spécialisés en production laitière font du projet un enjeu crucial pour leur présent et leur devenir. Ils réaffirment leur identité d'éleveurs, l'opposent à l'agriculture dite de*

*« loisirs » (accueil de chevaux), à la pluriactivité ou à des pratiques autres que la production laitière (bovins viande ou hivernage de bovins en provenance des exploitations de haute-montagne) »*, Ces préjugés peuvent d'abord provenir du soupçon d'un amateurisme idéaliste, ou de celui du « faux projet » d'urbains qui veulent faire construire leur maison à la campagne à moindre coût. *« d'accord pour que des entrepreneurs agriruraux investissent pour remettre en état et en valeur un patrimoine bâti à l'abandon, mais pas pour qu'ils construisent » (DDT)*. Cette méfiance traduit l'idée qu'une fois implantés, ces habitants vont engendrer des coûts durables et élevés pour la collectivité, en exigeant par exemple le raccordement à l'eau potable ou au tout-à-l'égout de leur habitation isolée, en ayant recours aux services publics, y compris sociaux.

Parallèlement, d'autres préjugés ou craintes portent sur la viabilité économique, soit parce que le projet n'a pas réellement l'objectif de dégager un revenu grâce aux activités, soit parce que ces activités sont intrinsèquement liées à la personne et à son patrimoine personnel (projets sur-mesure difficiles à transmettre).

Ces questionnements sont légitimes de la part d'instances publiques. Pour autant, ils sont rarement formulés tels quels aux porteurs de projet. Dans les procédures administratives (octroi d'un permis de construire, demande d'autorisation préalable d'exploiter, aides agricoles...), on évoque rarement la pérennité d'usage du foncier agricole et du bâti (quelle transmissibilité de l'activité après un dépôt de bilan, un départ en retraite ? quelle pérennité d'usage agricole pour les terres ?). La discussion porte plus régulièrement sur la viabilité économique de l'activité.

"Parler d'une production végétale dans un secteur d'élevage... Ils ont du mal à se représenter."  
"Quand je dis que la 1/2 SMI est de 1,5 hectare, ça les fait marrer." "Un éleveur à qui j'expliquais que j'avais juste besoin de 5000 m<sup>2</sup> m'a répondu : "Je fais même pas tourner mon tracteur là-dessus."

Derrière ces arguments d'incertitude économique se cachent ainsi parfois aussi des intérêts privés locaux, par exemple des agriculteurs convoitant des terrains pour l'agrandissement.

### 1.3 - Ou agriculture multifonctionnelle pour produire des espaces d'entre-deux ?

Là où la monoactivité pousse à une spécialisation des compétences et à une vision segmentée des acteurs en présence (notamment économiques), le développement d'une activité agrirurale nécessite une vision intégrée de l'environnement humain (dialogue avec d'autres catégories socio-professionnelles, d'autres usagers de l'espace) et une capacité à penser hors du cadre donné : pour transformer des contraintes en atouts, pour comprendre les besoins et les attentes des populations-cibles.

Les créateurs (allochtones et autochtones) qui veulent développer plusieurs activités en milieu rural partagent pour la plupart un désir de lien accentué avec les autres (habitants, urbains...).

V. cultive sur moins d'un hectare des plantes aromatiques, médicinales et tinctoriales, ainsi que du raisin de table, et son compagnon fait un peu de maraichage. Ils ont développé un jardin pédagogique pour le public scolaire. V. en direct à 80 %, et en demi-gros auprès de revendeurs en plantes sèches. « Auparavant, les terres étaient en friches, le paysan cherchait à les vendre ou à les louer mais n'étant pas irrigables elles n'avaient pas trouvé d'acquéreur avant que le projet collectif ne s'y intéresse. »

En outre, l'utilisation du foncier agricole difficile procède parfois d'une revendication de nature philosophique de la part des porteurs de projet : faire de la valeur avec les « restes » du système classique relève d'une dynamique de recyclage et de durabilité qui fait partie intégrante du projet de vie et d'activités de ces entrepreneurs.

*« Le projet agricole que je mène aujourd'hui avec mon compagnon est centré autour d'une approche différente du modèle intensif : elle s'oriente plutôt vers l'agroécologie. En termes simples, nous faisons un partenariat avec les éléments naturels et nous avons abandonné l'idée d'être en lutte contre des « nuisibles » que ce soit des animaux ou des végétaux. Nous travaillons avec la biodiversité, ce qui est souvent une source de satisfaction. Il y a une multitude d'insectes dans nos cultures et une faune diversifiée aux abords des cultures. La diversité d'oiseaux est intéressante pour un espace cultivé car nous laissons des haies, des bosquets de ronces et des espaces en jachère. Il y aura bientôt un étang pour la faune aquatique. »*

Utiliser astucieusement ces espaces à contraintes et ces interstices de l'aménagement nécessite donc la conjonction

- de porteurs de projets nécessitant un faible capital foncier pour démarrer une activité à forte valeur ajoutée, d'une adaptabilité importante du créateur d'entreprise (souplesse géographique, évolution dans le temps de la nature du projet), et d'une volonté du créateur de valoriser espaces délaissés.
- d'un territoire où les populations et les élus ont la volonté de maintenir un usage agricole du foncier agricole délaissé, et ce malgré la pression à l'urbanisation, et disposent de l'ouverture suffisante pour envisager un usage différent, en particulier s'il est combiné à des activités identifiées comme stratégiques pour la population et les institutions (environnement, services, commerce).

En parallèle de ces postures de projet, de plus en plus des collectivités raisonnent effectivement la place de l'agriculture et son rôle dans le projet de territoire (CAPI, RUG, RUL...), portant les attentes nouvelles de la société et sollicitant plusieurs dimensions. Dans le prolongement des plus évidentes que sont par exemple la politique alimentaire et l'approvisionnement en circuits courts, le maintien du paysage et des aménagements, d'autres émergent : relier les cultures urbaines et rurales à travers des pluriactifs qui évoluent dans les deux, accueillir des personnes en difficulté sociale ou physique dans une campagne proche de la ville, répondre aux nouveaux besoins de formation des citoyens qui pratiquent une agriculture urbaine...

## **2 Stratégies d'aménagement : vers le plein espace ?**

### **2.1 - Vers une approche multifonctionnelle de l'agriculture par les collectivités**

Chercher à prendre en compte ces attentes implique le passage d'une approche traditionnelle « du monde rural avec une agriculture purement de production » à « un espace rural territorial » adaptable à différentes dimensions. C'est une forme qui peut révéler les modes de réponse de l'agriculture aux attentes sociétales.

Ainsi, dans les réflexions et les concertations sur le projet agricole de son territoire, la CAPI a-t-elle proposé à un panel d'acteurs de réfléchir sur les « raisons » pour lesquelles l'agriculture doit être maintenue, voire développée. En premier lieu y est posée la question agricole non seulement en termes de potentiel de production ou d'aménagement de l'espace, mais aussi de valeurs et d'enjeux auxquels l'agriculture doit répondre. Ceux-ci dès lors relèvent autant des enjeux sociétaux de cet « espace partagé avec d'autres », qu'économiques pour « préserver le fonctionnement des espaces agricoles reconnus », ou environnementaux pour « préserver des espaces agricoles en quantité mais aussi en qualité comme amortisseur écologique ». Tous ces enjeux concourent à des raisonnements de « soustraction de l'espace agricole à la spéculation et l'artificialisation ». Émerge ainsi l'idée que c'est le projet collectif de territoire qui peut contrer des stratégies individuelles et/ou spéculatives. S'ouvrent alors les horizons vers des formes agricoles diverses et diversifiées où l'agriruralité peut avoir sa place.

Aussi, alors que les institutions agricoles se focalisent principalement sur la production alimentaire et répondent peu aux attentes nouvellement exprimées, des collectivités initient des projets agricoles qui prennent en compte ces attentes.

La municipalité de Bourgoin-Jallieu a entamé en 2011 un travail avec Terre de Liens afin de créer un pôle de maraîchage bio pour alimenter ses restaurants collectifs. Une propriété a été acquise par la foncière Terre de Liens (3,4 hectares de prés + bâtiments agricoles) et par la ville (maison d'habitation). Aujourd'hui, 2 maraîchers sont en place. Le projet a nécessité un partenariat entre plusieurs institutions complémentaires : ville de Bourgoin-Jallieu, Terre de Liens, CAPI, Conseil régional et SAFER.

Dans cette perspective, les entrepreneurs capables de combiner productions agricoles et activités rurales quittent la marge pour se rapprocher du cœur des préoccupations des projets territoriaux.

### **2.2 - Pour une recherche du plein espace**

Dans des stratégies d'aménagement, exprimées dans les SCOT, la démarche va même jusqu'à chercher à inverser le regard sur les espaces agricoles et naturels, jusque là perçus « en creux », voire marginalisés, en leur conférant un nouveau rôle structurant dans le projet (ex SCOT Montpellier).

Prendre en compte les attentes sociétales implique des réponses novatrices, donc d'élargir les approches essentiellement productives, à des formes qui par leurs centres d'intérêts, leurs activités, ou leur dimension, sont à même de répondre à ces attentes tout en ouvrant le champ des espaces valorisables à ceux sous contrainte urbaine ou biophysique.

Au plan de l'aménagement, ces formes agricoles doivent-elles être pensées uniquement « sous la contrainte » et dans la crise ? Doivent-elles se contenter d'espaces délaissés par des sociétés aux

projets d'aménagement simplifiés ? Ou bien espaces et formes agricoles innovantes doivent-elles faire partie d'un véritable projet global et transversal où les acteurs cherchent à valoriser l'ensemble des ressources, avec une recherche du plein espace ?

Dans ce type d'approche la notion d'espace intermédiaire peut être dépassée et inscrite dans une « *autre manière de penser l'espace* » plus globale et transversale. Il s'agit alors de raisonner l'aménagement dans l'intégralité de l'espace, où toutes les catégories foncières sont affectées à une ou des fonctions raisonnées.

Ainsi l'Association Espace Belledonne a-t-elle expérimenté une démarche rompant avec celles de la planification urbaine bien souvent fondées sur le choix entre agriculture/constructibilité. L'approche des « Unités d'Habitation Nouvelles » conduit à s'interroger sur la constructibilité non seulement d'espaces agricoles, mais aussi d'espaces intermédiaires et d'espaces boisés. Elle permet ainsi d'inscrire dans la réflexion tous types d'espaces, qu'ils soient agricoles ou forestiers, favorisant ainsi une approche à partir d'un triptyque « agriculture-forêt-urbain ».

De la même manière, le Conseil Général de l'Isère travaille à l'élaboration d'une boîte à outils mise à disposition des collectivités locales, particulièrement des intercommunalités, engagées dans des démarches d'aménagement. Celle-ci se compose tout d'abord d'un observatoire du foncier permettant d'identifier et de cartographier les espaces à enjeux, qu'ils soient agricoles, écologiques ou économiques, en croisant des bases de données qui intègrent des informations sur les procédures environnementales et la planification urbaine.

Dans le même esprit, le Conseil Général de l'Isère propose des clés d'analyse des positionnements possibles de l'agriculture, par rapport aux attentes et fonctions qu'elle doit assumer.

Ecologique				
Paysagère				
Culturelle				
Gestion de l'espace				
Economie locale				
Production				
	<b>Agriculture des espaces confinés</b>	<b>Agriculture des Grands espaces</b>	<b>Agriculture de reliance</b>	<b>Agriculture patrimoniale</b>

Cela peut conduire à se poser différemment les questions de l'aménagement, particulièrement dans les interrelations entre agricultures et urbanisation, dans une approche globale des espaces :

- Comment avoir une stratégie non de « distribution d'espaces », mais de vision globale et totale des espaces, intégrant espaces à forts enjeux et espaces intermédiaires ?
- Comment l'agriculture, avec des rôles et activités diversifiés et adaptés, peut-elle valoriser aussi bien des surfaces sous forte pression foncière ou économique que sous forte contrainte naturelle (pente, hydromorphie, ... ?).

Multifonctionnalité, mutabilité et volonté d'assumer espaces intermédiaires appelle à élargir les champs d'approche de l'agriculture à d'autres champs spatiaux ou socio-économiques... La question de l'espace rural, au sens de présence et de valorisation des « champs », est ici centrale.

### 3 – L’agriruralité dans les conditions foncières du plein-espace

Comme évoqué, le positionnement de l’agriruralité « au cas par cas » sur des espaces intermédiaires, lui permet la plupart du temps de bénéficier de conditions plus favorables, que ce soit par rapport au prix ou à la disponibilité du foncier. Même si ce n’est pas une généralité, cette situation peut être liée à la moindre concurrence sur les espaces délaissés.

#### 3.1 - Ouvrir les champs des possibles pour une plus grande crédibilité des démarches foncières

En diversifiant les formes d’agriculture, l’agriruralité contribue à enrichir les possibilités de valorisation de diversités d’espaces. De fait, les démarches innovantes – sortant des limites de référentiels établis par rapport aux espaces et à leurs usages- favorisent souvent les mutations d’espaces : artistes en friches industrielles, activités agrirurales nouvelles ...

Pour des territoires souhaitant conserver l’usage agricole de terres délaissées, l’agriruralité peut ainsi devenir l’instrument du maintien de la ressource et de la création de richesses, en répondant aux enjeux définis localement et aux besoins des populations. Elle peut rendre ainsi plus crédibles des démarches d’acteurs publics cherchant à maîtriser la gestion foncière, offrant, dans une sorte de contre-partie de préservation des espaces agricoles à fort potentiel agronomique, la garantie que les espaces intermédiaires délaissés pour des raisons bio-physiques ou spéculatives, seront valorisés. Pour autant des leviers sont à trouver pour soulever ou déplacer les contraintes foncières.

Si les contraintes sont spatiales, dues notamment aux caractéristiques bio-physiques, la disponibilité n’est pas toujours aisée à cause des préjugés des propriétaires, ou d’autres agriculteurs qui estiment que les surfaces délaissées le sont parce que non exploitables dans les conditions actuelles de l’agriculture. « *Je sens que les éleveurs ont plutôt de la compassion pour moi du fait de la difficulté du lieu.* » « *Un voisin m’a dit : ça ne marchera pas.* ». Il s’agit de pouvoir dépasser ces préjugés en travaillant sur la « légitimité » des preneurs, la mise en confiance par des « portes d’entrée ». Dans ces cas, la question foncière est largement dépassée et c’est toute la crédibilité des porteurs de projet, voire de l’agriruralité qui est en cause. Les leviers sont alors entre les mains non seulement des ces porteurs de projets, mais aussi des organismes de conseil et d’accompagnement, ainsi que des collectivités. Celles-ci sont d’autant plus concernées que les entreprises agrirurales proposent des solutions techniquement et économiquement réalistes, qui ouvrent les possibles pour ces friches subies, et peuvent contribuer à rendre crédibles des volontés d’aménageurs de valoriser le plein-espace.

#### 3.2 - Le jeu du plein espace dans les procédures foncières

##### *l’entre-deux temps*

Au-delà des contraintes liées au milieu bio-physique peuvent aussi exister des précarités dues aux « mutabilités d’usage ». Elles concernent la plupart du temps des terrains en zone urbaine en attente de construction. Par exemple, dans le projet de la Ville Nouvelle de l’Ile d’Abeau, le Syndicat d’Agglomération Nouvelle créé en 1984 avait acquis des réserves foncières importantes, dont une part est aujourd’hui encore agricole. Pour garder « la main » sur ces surfaces, cet établissement public les a mises à disposition d’agriculteurs avec un statut appelé « risques et périls » : en contre-partie d’exonération de charges foncières, les utilisateurs savent que leurs surfaces peuvent leur être reprises à tout moment.

Plus ponctuellement, d’autres exemples illustrent le fait que des collectivités ou aménageurs peuvent mettre à disposition des parcelles, comme dans le cas de S. qui porte une activité de services aux

Photo CN



collectivités et aux personnes grâce à la traction équine. En 2011, S. repère dans sa commune des prés (2 hectares) avec un terrain stabilisé et un module préfabriqué. "*Personne ne s'en servait.*" Ces terrains correspondent à un projet de complexe sportif qui est en attente depuis 10 ans. Le maire accepte de lui prêter les terrains en attendant le projet sportif. Une convention annuelle à titre gracieux est établie.

Par rapport à de telles précarités, les exploitations agricoles doivent pouvoir disposer de marge de manœuvre pour relativiser et rendre marginal l'influence des surfaces précaires dans la pérennité du système de production. Pour les agriculteurs orientés vers les grandes productions, les possibilités de relativiser sont essentiellement quantitatives. C'est par la surface et le volume de production que les exploitations « classiques » peuvent se pérenniser en marginalisant la place de ces surfaces dans leur système. Mais de telles tendances peuvent contribuer à une course à l'agrandissement et donc à un appauvrissement du tissu agricole. Aussi et surtout les surfaces foncières précaires sont souvent de dimensions modestes, et sont par définition isolées au milieu d'autres parcelles ayant des vocations différentes. Ces parcelles petites et morcelées sont peu compatibles avec les fonctionnements de grandes exploitations. Par contre, la plupart des entreprises agrirurales compensent les besoins en surfaces par la diversité de leurs activités. Cela leur confère une marge de manœuvre plus grande par la capacité de gérer un « porte-feuille foncier » diversifié dans ses dimensions et ses localisations. Des formes de contractualisation ou d'engagements entre les collectivités ou aménageurs et les agriculteurs concernés, fixant les conditions de mise à disposition des parcelles, peuvent dans ces cas permettre de mieux maîtriser la gestion de ces types d'espaces.

### *L'entre-deux enjeux*

La « mutation d'usage » des espaces peut aussi découler de procédures environnementales ou de gestion de l'espace, comme dans le cas de Natura 2000 ou de mise en place d'Espaces Naturels Sensibles. L'introduction par le Grenelle de l'Environnement dans les procédures foncières d'obligation de compenser les impacts sur l'environnement lorsque des aménagements concernent des espaces porteurs d'enjeux environnementaux vient compléter cette panoplie. L'objectif de ces mesures de compensation écologique est de parvenir à aucune perte nette, ou de préférence à un gain net, de la biodiversité sur le terrain par rapport à la composition des espèces, la structure de l'habitat et les services écosystémiques. Il revient à établir sur des surfaces agricoles les conditions (de zones humides, pelouses sèches, habitats...) d'écosystème détruites sur les surfaces aménagées.

Dans toutes ces procédures évoquées, les mesures ou préconisations peuvent être incitatives. Ainsi la plupart du temps dans les projets Natura 2000, c'est par des compensations financières que les agriculteurs sont incités à mettre en œuvre des pratiques plus respectueuses de l'environnement. Elles conduisent bien souvent à des évolutions progressives de systèmes de production par la mise en place par exemple de prairies permanentes, de pratiques extensives, de réduction d'intrants... Mais parfois aussi, par les préconisations ou obligations, elles provoquent de véritables basculements des pratiques et modes de valorisation, par exemple par la constitution ou le rétablissement de marais ou zones humides, avec des pratiques spécifiques pouvant être limitées à un simple entretien. Dans ces cas, des entreprises agrirurales, si elles sont dotées d'activités de services d'entretiens, de gestion de milieux écologiques, voire d'accueil pédagogique de découverte ou d'interprétation, sont les plus à même de valoriser dans plusieurs registres de valeurs – patrimoniaux, environnementaux, culturels... - ces types d'espaces en les inscrivant par voie de conséquence dans une dynamique de projet.

### 3.3 - Des leviers pour lever les contraintes financières ?

Si la mutabilité prévisible d'usage est clairement définie pour les parcelles en zone U par exemple, d'autres par leur situation en marge d'espaces construits peuvent éveiller des visées spéculatives de leurs propriétaires. "*Le terrain, y'en a pas du tout. Vraiment pas. Le peu qu'il y a, les gens le gardent : c'est comme s'ils gagnaient au loto si ça passait constructible.*" Cela entraîne des coûts trop élevés par rapport à des valeurs d'usage agricole, gênant voire empêchant toute installation ou valorisation agricole. Dans ce cas même les valeurs ajoutées pouvant être apportées par des activités d'entreprises

agrirurales paraissent insuffisantes et les leviers ne peuvent se trouver que dans des volontés politiques claires et sans ambiguïté. Pour les accompagner et les rendre opérantes sont alors nécessaires des dispositifs d'aménagement fiables et de long terme ne laissant aucun espoir aux propriétaires « spéculateurs ». Si des solutions nouvelles comme les ZAP ou PAEN sont dans ces cadres des réponses possibles, des leviers innovants sont à inventer pour permettre des situations complexes de mixité d'espaces : systèmes de réelles péréquations entre valeurs financières du constructible et du non constructible, mise en place de démarches d'espaces mixtes (ZA agricoles et artisanales, eco-quartiers...) où l'agriculture a une place reconnue. Dans ces démarches, l'agri-ruralité et ses marges de manœuvre peuvent être un atout en élargissant les possibles et en crédibilisant les volontés de valorisation agricole de ces espaces vis à vis des propriétaires.

Les contraintes d'accès au foncier pour l'agriculture peuvent aussi être liées aux valeurs patrimoniales de certains biens fonciers qui rendent leurs coûts excessifs pour une valorisation agricole. Par exemple, pour certains ensembles fonciers en Ardèche, ou des fermes typiques dans le Luberon, malgré des contraintes pédo-climatiques fortes, le foncier a une valeur symbolique liée au paysage et à la renommée du territoire, qui surcharge le coût, rendant impossible un retour sur investissement.

N. s'est installé sur un secteur où le tourisme est très présent. Il a acheté une belle bâtisse et 7 hectares de vignes en friche, dont 3,5 hectares « *tellement en friche qu'il y avait des arbres à abattre* ». La valeur du bien a été établie sur l'ensemble « *C'est difficile de dissocier la vigne du bâti. J'ai racheté un domaine, et principalement une bâtisse.* » La conjonction d'un marché foncier porté à la hausse par la pression sur les habitations de caractère, et d'une conjoncture difficile pour la production viticole, rend ce choix de valorisation économique de moins en moins pertinent : « *Il y a beaucoup de vignes abandonnées. Personne ne veut s'installer.* ».

Dans ces cas, les solutions envisageables peuvent être la constitution de réserves foncières par les collectivités pour le mettre à disposition de l'agriculture, ou la reconstruction de sièges d'exploitations. Ainsi à Bonneval, où les bâtiments agricoles anciens sont valorisés à des prix élevés pour le tourisme, la collectivité a construit un ensemble de bâtiments agricoles pour les louer aux agriculteurs. Toujours en Maurienne, à Lanslebourg, un remembrement-aménagement a été réalisé dans les années 80. Cette procédure a permis de redistribuer entre les propriétaires les constructibilités des terrains, permettant ainsi de calmer les pressions spéculatives et de préserver des espaces agricoles avec des prix en cohérence avec l'agriculture de production.

Dans ces situations où le potentiel touristique génère des pressions foncières, l'agriruralité, par des activités valorisant les valeurs ajoutées liées au tourisme et à d'autres activités, peuvent redonner du sens à une production agricole délaissée.

Le projet de N. combine viticulture biodynamique, vinification et vente en cave particulière, hébergement touristique et sensibilisation à l'éco-rénovation. N. vit actuellement d'une activité de conseil en viticulture, et réfléchit au montage d'un négoce de vins.

### 3.4 - Incidences prévisibles sur le marché foncier

Les facteurs influençant la composition du prix du foncier sont complexes. A l'évidence, comme le montrent les analyses des SAFER sur les ventes de terrains agricoles (LEFE), le potentiel agronomique joue un rôle déterminant, particulièrement dans les zones rurales où l'espace agricole domine. Mais d'autres facteurs montrent aussi la complexité de la composition du prix du foncier : « Le potentiel économique joue positivement sur le prix des terres agricoles. [...] Les parcelles sont d'autant plus chères qu'elles se situent dans une commune dont l'orientation technico-économique des exploitations agricoles (Otex) est plus rentable... [...] La spécialisation dominante de la commune peut avoir un

impact tantôt positif, tantôt négatif, notamment pour la viticulture ou l'horticulture. Les évolutions annuelles du revenu de telle ou telle spécialisation exercent donc probablement une influence sur les prix des fonds. »

« La profession de l'acheteur est corrélée avec le niveau de prix atteint. »

« La rareté de la ressource foncière agricole sur le territoire communal semble également accroître le prix d'une parcelle : le prix diminue lorsque les surfaces vendues dans la région agricole augmentent. » (LEFE).

Les exemples que nous avons étudiés ne présentent pas d'impact sensible sur le marché foncier agricole local suite à l'implantation du projet agrirural. Cela peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit d'implantations très récentes, ne générant pas de revenus significatifs ni de développement d'activité notoire. Nous pouvons néanmoins formuler l'hypothèse que l'implantation d'une entreprise agrirurale sera dans un premier neutre en termes d'impact sur le marché foncier local jusqu'à ce que les résultats économiques se développent. Le revenu engendré par cette entreprise augmentant, il influencera le marché à la hausse. Par ailleurs, l'Otex de la commune sera influencée par l'implantation de plusieurs entreprises agrirurales. Enfin, la profession des créateurs agriruraux devrait contribuer dans un second temps à une tendance haussière.

N. exploite actuellement 4 hectares de vigne, quasiment d'un seul tenant. Quelques temps après son installation, l'un de ses voisins lui a fait un appel du pied pour lui vendre ses vignes, plutôt que de les céder au fermier en place, pour qui elles ne sont pas stratégiques. En les vendant à N., le voisin voudrait « *se désindexer du prix du marché* », avec la perspective de vendre plus cher.

Cette dynamique peut ensuite stimuler la création d'autres entreprises agrirurales, qui vont privilégier des terres hors-marché foncier, et étendre ainsi la surface exploitable de la commune, diminuant la rareté de la ressource foncière, et tendant à stabiliser le marché dans un troisième temps.

Il serait intéressant d'étudier sur plusieurs années la corrélation entre la dynamique de création d'entreprises agrirurales sur du foncier délaissé, et les prix du marché, afin de repérer au bout de combien de temps (ou nombre de création, ou surfaces rendues au marché ?) un point d'équilibre est atteint.

En remettant des terres agricoles sur le marché foncier, ou en leur redonnant de la valeur par le développement d'un projet économique, les entreprises agrirurales augmentent théoriquement les valeurs patrimoniales et économiques de ce capital foncier. Pour les pouvoirs publics, repositionner les espaces intermédiaires dans une stratégie globale ne présente-t-il donc pas le risque d'enclencher des processus de hausses de prix du foncier agricole ? Car des démarches globales de plein espace, en attribuant une fonction et un rôle aux espaces à fortes contraintes, risque en contre-partie de leur conférer une valeur autre qu'économique et donc en augmenter le coût d'accès. Une vigilance est nécessaire.

A contrario, nous formulons l'hypothèse que par la double incidence de l'élargissement de l'offre foncière d'une part, et par la réintroduction de valeurs non monétaires liées à la réponse aux besoins de la population, l'intégration de l'agriruralité dans les projets de territoire peut amener une dynamique baissière sur le marché foncier agricole. Quoi qu'il en soit, l'utilisation des terrains par une entreprise agrirurale sensibilise les élus à un usage alternatif des terrains. Ils peuvent alors modifier la destination du foncier pour l'entreprise, ou ils cherchent d'autres terrains disponibles pour la maintenir. De même, dans le cas de friches spéculatives ou instrumentalisées, où il s'agit de contrer les stratégies de propriétaires ou acteurs fonciers, l'agriruralité ouvre les possibilités de valorisation des espaces et peut permettre aux aménageurs de disposer d'une réelle stratégie d'aménagement à mettre en regard de celles des indicateurs fonciers.

Photo CN



## Conclusion

Un fait est incontestable : en proposant des solutions pour des espaces qui, sans elles seraient marginalisés, l'agriruralité rend crédibles et faisables des approches raisonnées de l'aménagement cherchant à valoriser l'ensemble des espaces comme ressources.

Plus largement, par leur multi-dimensionnalité non seulement économique, mais encore écologique, culturelle et affective, les formes agrirurales inscrivent implicitement le foncier dans un contexte sociétal global, qui peut favoriser un élargissement des systèmes de valeurs et donc relativiser les exacerbations des valeurs financières et économiques. En augmentant aussi quantitativement les espaces ressources, en l'élargissant à tous types de systèmes, et en intégrant les espaces aujourd'hui marginalisés, elles peuvent aussi contribuer à réduire les tensions concurrentielles.

En d'autres termes se pose une alternative entre des stratégies où les activités productives alimentaires se partagent les espaces à fort potentiel, laissant les autres à des initiatives marginales, et de réels projets de société où le foncier n'est pas qu'objet d'échanges de richesses financières mais de réelles mises en valeurs.

Il apparaît plus que jamais à notre sens que le foncier ne saurait se réduire à des transactions, mais au contraire être l'objet de répartitions raisonnées, dans des démarches de projet et ouvrant au maximum les champs des possibles.

## Bibliographie

(BONE) Bonerandi E., Landel PA, Roux E., « Les espaces intermédiaires, forme hybride : ville en campagne, campagne en ville ? » - Revue de géographie alpine. 2003, Tome 91 N°4. pp. 65-77.

(DDT) Témoignage d'un instructeur de permis de construire d'une DDT

(FLAM) Flamand A « Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné »-Institut d'Urbanisme de Paris - université de Paris XII Centre de Recherche sur l'Habitat – UMR LOUEST

(JANI) Janin Claude – Andres Lauren – « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? » - in Annales de Géographie – Armand Colin – N° 663 – Sept-Oct 2008

Janin C., Perron L., « Dynamiques urbaines et agricoles dans le Sillon Alpin : dilution ou affirmation identitaire ? » - RGA - 2005

Jollivet M. « La multifonctionnalité des activités agricoles, nouvel avatar du fait social total » LADYSS, Bât. Max Weber, Université de Paris X, 92001 Nanterre cedex

(LEFE) Lefebvre L, Rouquette C., 2011, « Les prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation », Economie et Statistiques n° 444-445

(VIAN) Vianey G , « Les Zones Agricoles Protégées : figer de l'espace agricole pour un projet agricole ou organiser le territoire pour un projet urbain ? » Géographie, économie, Société 9 (2007) 419-438

Crédits photos : Charlene Nicolay