

Urbanisation, accaparement : le grignotage des terres reprend de plus belle

Publié le 30 mai 2017 - par Michel Tendil - dans COHÉSION DES TERRITOIRES AMÉNAGEMENT ET FONCIER ENVIRONNEMENT ENERGIE

Les récentes évolutions législatives ont été incapables d'enrayer le double phénomène d'urbanisation - qui reprend de plus belle depuis 2015 - et d'accaparement des terres agricoles. C'est l'amer constat de la FNSafer qui, dans son rapport annuel sur le prix des terres, demande à nouveau une vraie loi foncière.

"Les espaces agricoles seront au cœur de concurrences de plus en plus fortes, avec la croissance de la demande alimentaire mondiale, la pression foncière urbaine ou encore la lutte contre le réchauffement climatique." C'est l'avertissement lancé par Emmanuel Hyest, le président de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer), en préambule du rapport annuel sur le prix des terres présenté le 30 mai. Si celui-ci voit des "avancées significatives" dans les dernières législations (notamment la loi d'avenir de 2014 et la récente loi sur l'accaparement des terres de 2017), "une prochaine loi foncière devra permettre d'apporter les réponses à ces enjeux majeurs", appelle-t-il de ses vœux.

En 2016, l'urbanisation a bondi de 22%

Ces dernières années, la fédération avait à maintes reprises alerté sur le risque de financiarisation des terres et d'accaparement par des sociétés écrans ou des multinationales. Elle avait un peu baissé la garde sur l'urbanisation et son corollaire l'artificialisation pour se concentrer sur ce nouveau risque mis brusquement en lumière par le rachat de 1.700 hectares dans l'Indre par un fonds chinois. Voilà que les deux phénomènes se conjuguent et "conduisent à des impasses", alerte encore Emmanuel Hyest. En effet, en 2016, le nombre de ventes de terres agricoles pour l'urbanisation (extension de villes, infrastructures...) a bondi de 22% ! Et les surfaces correspondantes de 24%. Ces ventes représentent 30.000 hectares en 2016. 2015 avait déjà constitué un seuil d'alerte : 23.000 hectares avaient perdu leur vocation agricole, soit une progression de 6%. Or depuis 2017 et, plus encore depuis 2008 avec le début de la crise, le rythme de l'urbanisation avait diminué de moitié. En ajoutant aux chiffres de l'urbanisation, les surfaces effectivement artificialisées suivies par le ministère d l'Agriculture, la FNSafer estime aujourd'hui entre 50.000 et 60.000 hectares par an le rythme annuel de l'artificialisation des terres, comme au début des années 2000. Soit "l'équivalent de la surface agricole d'un département tous les cinq à six ans". En se projetant en 2060, 9 à 11% de la surface agricole française pourraient ainsi avoir disparu de manière irrémédiable. Sur un siècle (1960-2060), "c'est le quart du potentiel agricole français qui serait perdu". "Il y a donc urgence à freiner, puis à stopper, l'extension urbaine et celle des infrastructures", insiste la fédération pour qui "les politiques de préservation développées depuis plus de dix ans n'arrivent pas à contenir l'extension urbaine". Selon elle, les mesures de "protection en confettis" - type zones agricoles protégées (ZAP) ou périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PPEANP) - n'ont fait que reporter la pression foncière d'un territoire à un autre.

Les exploitations ne représentent plus que 38% de la surface

Par ailleurs, pour la première fois, la FNSafer a pu livrer un aperçu du marché des parts sociales, comme le lui a permis la loi d'avenir de 2014 (et un décret d'application entré en vigueur en 2016) qui impose de tenir les Safer informées de toutes les ventes de parts sociales ou d'actions de sociétés agricoles. Elle a ainsi pu comptabiliser 5.330 transactions pour 4.270 sociétés en 2016 (chiffres non exhaustifs précise-t-elle), avec une forte concentration dans l'Ouest et la Bourgogne-Franche-Comté.

La tendance générale est à une montée en puissance du modèle sociétaire au détriment du modèle familial. La fédération rappelle ainsi qu'entre 1955 et 2013, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par cinq. Et leur part dans la surface agricole totale est tombée à 37,7%. Elles ont perdu le tiers de leur surface en à peine 13 ans ! Dans le même temps (de 2000 à 2013), la surface occupée par les EARL avec un seul exploitant ou les

regroupements d'exploitations individuelles (Gaec) est passée de 28 à 36,3%. Mais la plus forte progression est ailleurs. Les EARL à plusieurs exploitants ont presque doublé leur part, à 14,8%. Celle des SCEA, SARL et SA a bondi de plus de 70% ! A noter au passage qu'en 2016, la part des collectivités et de l'Etat dans les rachats a doublé (même si elle reste faible à 1%). Ce qui pourrait traduire l'effort de certaines collectivités de préserver les terres et d"installer des agriculteurs périurbains et/ou pratiquant l'agriculture biologique", explique la FNSafer.

Le modèle sociétaire n'est pas un mal en soit, cependant "la concentration des terres en France conduit souvent à des systèmes de production qui génèrent moins de valeur ajoutée et d'emplois", souligne Emmanuel Hyest.

Si la fédération n'aborde pas directement la question démographique, elle s'inquiète aussi des risques que le couple urbanisation-accaparement fait peser sur la souveraineté alimentaire. Elle rappelle à cet égard que l'Europe, en bilan net, importe l'équivalent de la production agricole de 35 millions d'hectares, soit le cinquième de la surface agricole de l'Union européenne.