

Projet CAPDOR

Capitalisation et Diffusion des Connaissances issues des dispositifs de Recherche partenariale sur le développement agricole et rural

Foncier agricole et lien urbain-rural

Contributeurs :

Valérie Rosenwald (Terre de liens) et Romain Melot (Inra Sadapt)



CAPDOR est un projet financé par le Réseau Rural National dans le cadre de l'appel à projet « Mobilisation Collective pour le Développement Rural 2015 »

Pour citer ce document :

Valérie Rosenwald (Terre de liens) et Romain Melot (Inra Sadapt). Octobre 2016.
Les notes de synthèse CAPDOR : Foncier agricole et lien urbain-rural, Projet CAPDOR – PSDR.

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| Introduction | 3 |
| Partie 1. Compréhension et mesure des phénomènes : bilan des travaux scientifiques et méthodologiques existants | 4 |
| 1.1 Introduction générale sur les enjeux scientifiques de la recherche sur le foncier agricole | 5 |
| 1.2 Acquis scientifiques de la recherche partenariale sur le foncier agricole en France..... | 8 |
| 1.2.1. Dynamiques du marché foncier, aménités des espaces agricoles et naturels et interventions foncières | 8 |
| 1.2.2. Concurrence pour l'accès au foncier et stratégies des exploitants | 8 |
| 1.2.3. Action publique locale et planification foncière | 10 |
| Partie 2. Modalités de traductions des travaux de recherche en outils pour l'action et la décision : démarches de traduction des travaux scientifiques en connaissance pour l'action | 13 |
| 2.1. Outils de prospective : génération de scénarios, modèles prédictifs | 13 |
| 2.2. Observatoires territoriaux : cartographies analytiques, croisement de données territoriales d'horizons divers | 13 |
| 2.3. Répertoires de pratiques : connaissance et diffusion des innovations..... | 14 |
| Partie 3. Impact de ces démarches sur l'innovation territoriale et l'évolution des pratiques. Illustrations à partir de l'expérience de l'association Terre de liens | 16 |
| 3.1. Lien avec les collectivités et dialogue territorial | 16 |
| 3.1.1- Veille foncière citoyenne | 16 |
| 3.1.2 Accompagnement de collectivités et projets de territoire..... | 18 |
| 3.2. Démarches de régulation et d'intervention | 18 |
| 3.2.1. Des acquisitions portées par les citoyens | 18 |
| 3.2.2. Lien entre agriculture et environnement..... | 20 |
| 3.2.3. Portage foncier SAFER / collectivités | 20 |
| Conclusion | 22 |
| Références..... | 23 |
| Contacts CAPDOR | 26 |

Introduction

La compréhension des dynamiques foncières agricoles dans leurs relations avec la ville nécessite d'articuler (1) les recherches sur les **politiques publiques règlementant l'usage des sols** (réglementation publique, outils d'urbanisme) à **différentes échelles (locale, régionale et supra-régionale)**, (2) l'analyse des **stratégies propres aux acteurs privés (secteur commercial, réseaux associatifs)** concernant la gestion des terres cultivées (relations contractuelles et droits de propriété dans les rapports entre exploitants et propriétaires, stratégies d'agrandissement et d'installation) et (3) l'étude des **logiques de marchés et des interventions foncières destinées à le réguler**. Nous proposons par conséquent de retenir ces différentes thématiques pour rendre compte des recherches scientifiques (en particulier, sur la base des acquis du programme PSDR) et des initiatives locales observables localement dans le domaine de la gestion foncière. Par ailleurs, une vision synthétique du lien entre urbain et rural pour appréhender les enjeux fonciers s'impose d'autant plus que se développe un intérêt accru des collectivités pour une agriculture de proximités à l'interface de ces deux territoires.

La préservation des terres agricoles, en particulier dans la périphérie des zones urbanisées, est affirmée comme un objectif stratégique au niveau national et local. Une préoccupation particulière porte sur les espaces agricoles proches des pôles urbains, quelle que soit leur taille. Dans les aires urbaines métropolitaines, ce sont notamment les zones de pression foncière (franges urbaines) qui constituent des points de vigilance. La gestion de la ressource foncière agricole et l'insertion territoriale de l'agriculture sont des questions clairement mises à l'agenda des collectivités.

Les institutions en charge de la gestion du foncier agricole sont nombreuses à exprimer le manque de lisibilité des dynamiques foncières. Dans le cadre de diagnostics locaux, des outils d'expertise peuvent être conçus pour appréhender conjointement les stratégies des exploitants et des propriétaires d'une part, et les initiatives citoyennes et les politiques publiques en matière d'aménagement, d'autre part. Mais ces diagnostics sont isolés et ne dépassent pas le niveau intercommunal. Une demande de recherches existe donc pour proposer une vision globale de la gouvernance foncière et pour l'appliquer à un territoire régional, de manière à proposer une analyse systématique des actions et politiques mises en œuvre localement, ainsi que des outils d'intervention sur le foncier qui y sont associés. Cette demande d'expertise est portée tant par des acteurs de l'aménagement (intercommunalités, établissement publics) que par des acteurs intervenant spécifiquement sur des projets agricoles (Chambres d'agriculture, SAFER, associations).

Partie 1. Compréhension et mesure des phénomènes : bilan des travaux scientifiques et méthodologiques existants

La complexité de ces enjeux rend pertinente une analyse de la gouvernance foncière, notion principalement développée par la recherche en sciences sociales appliquée aux systèmes fonciers dans les pays en développement. L'étude de la gouvernance foncière prend comme objet l'ensemble des comportements, rapports de force et institutions qui déterminent les évolutions d'un système foncier local, regroupant aussi bien des acteurs privés (exploitants, résidents, propriétaires, associations, acquéreurs de biens agricoles) et publics (Etat, collectivités locales et leurs groupements, organismes dépositaires d'une mission de service public) (Lavigne Delville et Durand-Lasserve, 2009 ; Durand-Lasserve, 2004). Cette grille de lecture est particulièrement adaptée à la perspective pluridisciplinaire en sciences sociales associant l'économie, la sociologie, la géographie, l'urbanisme et la science politique.

La notion de gouvernance a été le point d'ancrage choisi par la cellule d'animation nationale PSDR pour organiser un forum d'échange et de discussions entre les projets de recherche de la vague PSDR 3 partageant la thématique foncière comme fil directeur. Les projets en question, impliqués dans le groupe « Gouvernance et développement des territoires », sont listés ci-dessous.

- Acter** : modes de gestion publique des dynamiques foncières et rurales. Rhône-Alpes
- A Gouter** : prise en compte des services de l'agriculture dans les diagnostics territoriaux et les documents de planification. Midi Pyrénées
- Chapay** : Changement d'utilisation agricole des terres et dynamiques des paysages agri-forestiers de Midi-Pyrénées
- Dytefort** : processus de construction des instruments et dispositifs de gestion du foncier agricole en zone périurbaine. Grand Ouest
- Gouv. Innov** : processus d'innovation et dispositifs de gouvernance et de pilotage du foncier. Région Languedoc
- Ingeterr**: concepts, cadres et pratiques de l'ingénierie territoriale. Rhône-Alpes
- Popfongo** : dispositifs de gouvernance foncière des espaces agricoles et naturels périurbains. Région Rhône-Alpes
- RessTerr** : prise en compte de la ressource agricole par les institutions locales (CC, Pays...). Rhône-Alpes et Auvergne.
- Teragri** : inscription de la profession agricole dans les projets de territoire, processus de partage et de contrôle du foncier. Bourgogne

En amont de cette synthèse, nous rappelons dans un premier temps les principaux enjeux soulignés par la littérature scientifique en sciences sociales concernant la gestion du foncier agricole (1.1.). Nous nous appuyons sur les acquis scientifiques de ces projets de recherches pour synthétiser les résultats saillants issus de ces travaux engagés par les chercheurs en partenariat avec les collectifs d'acteurs locaux impliqués (2.1.).

1.1 Introduction générale sur les enjeux scientifiques de la recherche sur le foncier agricole

Le lien entre urbain et rural est au centre de nombreuses recherches sur le foncier agricole, dans la mesure où les conséquences de la proximité de la ville sur les terres et l'activité agricoles revêtent des aspects multiformes et font depuis plusieurs décennies l'objet d'une littérature scientifique abondante (Bryant, 1991 ; Bertrand, 2013).

En premier lieu, c'est bien entendu la consommation physique de terres par l'extension urbaine qui imprime sa marque la plus tangible. Dans les pays développés, cette consommation suit très majoritairement une trajectoire d'étalement urbain, rendue possible par la généralisation de la mobilité pendulaire dans la période d'après-guerre (Barnes *et alii*, 2001). Les déterminants de ce processus d'étalement ont fait l'objet de nombreuses analyses dans le cadre de la nouvelle économie urbaine, qui ont souligné les arbitrages financiers réalisés par les acteurs du marché de la construction – ménages, propriétaires, promoteurs – et le rôle joué par les équilibres politiques locaux (Delattre *et alii*, 2012). Des formes plus diffuses de consommation des terres agricoles se superposent en outre à l'étalement urbain et participent d'un mitage moins ostensible. En France, la modernisation de l'agriculture a elle-même participé de ce processus par la multiplication de bâtiments d'exploitation d'assise foncière importante (Madeline, 2006). Par la suite, la combinaison d'une forte demande en logement et d'aménités paysagères (résidences secondaires, hébergement touristique) dans les communes proches des pôles urbains a débouché sur des pratiques de conversion du bâti agricole vers des usages résidentiels, bien documentées en France (Abrantes *et alii*, 2010). Ces pratiques sont facilitées par une application flexible des règles d'urbanisme et par les stratégies patrimoniales des propriétaires exploitants, observées en France et en Italie par Perrin (Perrin, 2013).

L'influence de la ville s'exerce en second lieu sur le prix des terres. En France, l'augmentation de cette influence à proximité des pôles urbains a été démontrée et structure fortement le marché foncier agricole (Cavailhès et Wawresky, 2006). Les phénomènes d'anticipations spéculatives et les pratiques de rétention que cette déstabilisation des prix agricoles sous influence urbaine suscite de la part des propriétaires (exploitants, pour certains) sont clairement identifiés au niveau local (Géniaux et Napoleone, 2005). La plus-value générée par la conversion des terres est substantielle, avec un facteur multiplicatif considérable dans les pays les plus densément urbanisés, comme le Japon et le Royaume-Uni (Mori, 1998).

Mais en dehors de toute conversion effective, les anticipations spéculatives suffisent à déstabiliser le marché des terres. Aux Etats-Unis, Plantinga *et al.* ont proposé une estimation de la valeur de ces anticipations, estimée à la moitié de la plus-value générée par la conversion des terres à proximité des comtés urbains (Plantinga *et alii*, 2002). Dans les territoires où domine le faire valoir indirect, cette pression sur les prix a des conséquences multiples : augmentation des fermages (dans les limites imposées par la réglementation), refus de louer

(friches), pressions des bailleurs sur les fermiers en place, pratique du « pas-de-porte »¹. Les délocalisations successives de maraîchers en fonction des anticipations des propriétaires ont pu ainsi être observées en France en lisière des agglomérations (Géniaux, Napoleone, 2003).

Les contraintes fortes induites par la proximité de la ville peuvent être cependant sources d'opportunités pour les exploitants. La conversion des terres pour l'urbanisation peut être synonyme de ressources financières importantes susceptibles d'être réinvesties dans l'appareil productif. Dans le cas de la région parisienne, les aménagements des villes nouvelles ont généré des indemnités d'éviction agricole utilisées pour la modernisation, voire l'agrandissement des exploitations délocalisées en bordure des projets (Bryant, 1986). De manière plus générale, Beauchesne et Bryant ont mis en évidence dès les années quatre-vingt-dix au Québec les stratégies adaptatives des agriculteurs périurbains pour profiter des débouchés locaux en optant pour une agriculture biologique à forte valeur ajoutée (Beauchesne & Bryant, 1999). Plus récemment, Inwood et Sharpe ont pu expliquer la résistance des exploitations soumises à forte pression foncière aux Etats-Unis par des stratégies d'investissement spécifiques et des capacités d'innovations organisationnelles et commerciales (Inwood & Sharpe, 2012). Ces constats font écho aux recherches menées en France sur le développement des circuits courts et sur l'impact de la proximité de la ville sur les trajectoires d'innovations des exploitations (Aubry *et alii*, 2012; Chiffolleau & Prévost, 2012).

C'est en fonction de ces différents paramètres, entre contraintes et opportunités, qu'est définie la notion d'agriculture de proximité : une forme d'agriculture sous influence urbaine, dès lors que celle-ci s'exprime par des stratégies productives et commerciales spécifiques, qui sont orientées *par* la proximité de la ville et qui s'appuient *sur* des initiatives (publiques ou privées) portées par des acteurs de la ville (ses résidents et ses élus) (Torre *et alii*, 2013 ; Hochedez & Le Gall, 2011). Cette agriculture n'a pas vocation à occuper une place centrale dans l'approvisionnement de régions urbaines comme la région parisienne, en raison de la taille du bassin de population concerné et de l'orientation dominante des exploitations vers des systèmes de grande culture céréalière : historiquement, l'approvisionnement en produits frais est principalement extérieur aux frontières de l'agglomération (Billen *et alii*, 2012). Mais l'agriculture de proximité est susceptible de s'appuyer sur une identité territoriale pour promouvoir des productions orientées vers des débouchés urbains locaux (Ilbery *et alii*, 2005). Par ailleurs, dans le contexte actuel de baisse des aides directes de la PAC, la diversification des activités devient, pour les exploitations conventionnelles et/ou qui en dépendent, aussi une réponse stratégique aux crises récentes du secteur, basée sur la captation de plus-values

¹ Sur ce thème, voir l'étude de la sociologue Stéphanie Barral, du Clersé/CNRS, laboratoire de socio-économie en partenariat avec Terre de Liens NPDC. Programme : "**Systèmes agricoles et environnement en Nord-Pas de Calais**" Conseil régional Nord-Pas de Calais (2012). Titre du projet : Analyse des formes d'installation agricole en zone de fermage et de leur influence sur le renouvellement des générations.

au sein d'un marché de consommateurs plus exigeants, mais aussi de plus en plus nombreux (Morgan et al., 2006).

Les soutiens locaux aux projets agricoles de proximité s'appuient sur le constat des services fournis par l'agriculture périurbaine sur le plan environnemental (aménités paysagères, valorisation des déchets urbains) et social (accès à des produits frais à un prix abordable), un constat qui a été porté initialement par les recherches menées dans les pays en développement (Zasada, 2011), avant d'être étendu aux pays développés (Bills, 2005). Un des enjeux consiste à promouvoir des projets liés à une activité productive, en évitant que la préservation des espaces ouverts ne se cantonne à la seule dimension des aménités paysagères (Schmidt, 2009).

Traditionnellement, les politiques de préservation des terres agricoles aux franges de la ville ont été guidées par le souci de protéger les ceintures vertes aux abords de l'agglomération, en mobilisant des instruments juridiques variés suivant les contextes institutionnels nationaux (définition de zonages restrictifs, interventions foncières directes), comme le montre le bilan comparatif mené par Alterman dans différents pays européens (Alterman, 1997). De plus en plus, cependant, à une démarche classique d'aménagement du territoire en la matière se surajoutent des préoccupations liées au rapport entre la ville et l'agriculture : elles constituent un nouvel agenda pour l'action publique locale (Sonnino, 2009). Ce changement de paradigme incite en outre au croisement entre des projets d'aménagement foncier portés par les agglomérations et des projets de développement agricole, ce qui nécessite de reconfigurer l'ingénierie territoriale pour renouveler l'expertise en la matière (Pothukuchi, 2009).

De la littérature internationale analysée ci-dessus, il ressort que l'influence de la ville sur les activités agricoles est principalement abordée sous l'angle des conséquences de l'étalement urbain, des tensions sur les prix ou des phénomènes d'anticipation (de la part des propriétaires et/ou des exploitants), pour ce qui est de la dimension foncière de ces activités. De nombreuses recherches réinterrogent par ailleurs les liens entre agriculture de proximité et présence de la ville, mais du point de vue de l'approvisionnement local et des circuits courts, sans privilégier la question foncière comme point d'observation initial. Dans cette perspective, l'accent porté par les projets de recherche PSDR sur une analyse globale de la gouvernance foncière permet de proposer une approche davantage systémique, en liens avec les pratiques observables dans les territoires².

² Sur les différents points abordés dans ce paragraphe, voir aussi les exemples développés dans la partie 3 qui montrent comment la société civile intervient dans les territoires sur les questions du foncier agricole et du lien urbain-rural : veille foncière citoyenne dans le cadre du soutien aux projets agricoles de proximité, accompagnement de projets de territoire, mise en place de Baux ruraux environnementaux...

1.2 Acquis scientifiques de la recherche partenariale sur le foncier agricole en France

1.2.1. Dynamiques du marché foncier, aménités des espaces agricoles et naturels et interventions foncières

Dans les aires périurbaines et dans les zones à forte fréquentation touristique, les terres agricoles sont soumises à de fortes pressions du marché foncier. Au-delà de la seule observation des valeurs foncières, le besoin d'une analyse plus spécifique et contextualisée des dynamiques du marché des biens non bâtis s'est traduit par des démarches de recherche originale. En effet, les trajectoires de développement des communes participent des pressions foncières sur les terres agricoles, ce qui implique **d'intégrer à l'analyse le rôle de la réglementation d'urbanisme et les stratégies d'intervention foncière des collectivités**. L'activité du marché foncier rural limité aux seuls échanges entre personnes privées ne reflète qu'une partie des enjeux, comme le montre l'analyse statistique des mutations observées avec le concours de la Safer par l'Irstea (Grenoble) sur le territoire de 11 Scot de Rhône-Alpes (Projet Popfongo).

Sur les territoires littoraux, les tensions foncières sont particulièrement exacerbées. Une analyse des dynamiques du marché et des trajectoires démographiques des espaces ruraux, réalisée par l'Irstea et l'Université de Bordeaux, a permis de différencier des territoires selon leur degré d'attractivité et la valeur attribuée à l'espace (convoité, contesté, valorisé, restructuré, délaissé). Cette recherche met en évidence un **effet inflationniste des zonages environnementaux sur les marchés fonciers et immobiliers**, lié à la réduction de l'offre foncière et à la production d'espaces ouverts. Cependant, l'effet n'est pas de même ampleur, voire inversé suivant le type de zonage. Les études menées sur le Bassin d'Arcachon montrent l'existence d'une **prime positive associée à la proximité aux zones naturelles, mais un effet négatif pour les espaces exploités, d'où la présomption d'un conflit entre usages résidentiel et agricole des sols** (Projet Acter).

1.2.2. Concurrence pour l'accès au foncier et stratégies des exploitants

La concurrence entre exploitants pour l'accès au foncier s'exprime de manière différente suivant la proximité des pôles urbains. A cet égard, **la diversité des territoires étudiés dans PSDR permet de rendre compte de situations contrastées, entre espaces ruraux (Projet Chapay) et périurbains (Projet Popfongo)**.

Dans les zones rurales isolées de Midi-Pyrénées (Montagnes de Bigorre, Coteaux de Gascogne), une étude longitudinale a retracé par télédétection l'évolution des paysages et l'usage des terres depuis 1950 sur un territoire de référence de quelques milliers d'hectares (Projet Chapay). Cette recherche met en évidence la résistance d'une gestion foncière traditionnelle, mais aussi des bouleversements récents. En effet, malgré les transformations intervenus dans le monde rural, une relative stabilité des découpages et usages des terres agricoles a contribué à maintenir la qualité des paysages et la biodiversité dans les deux

situations étudiées, du fait de la prégnance chez les familles agricoles de stratégies de gestion des exploitations et des ressources fondées sur des valeurs et principes hérités des systèmes agraires traditionnels locaux. Cependant, **depuis une vingtaine d'années, des évolutions importantes bouleversent les paysages.** Dans les Coteaux de Gascogne, où les parcelles agricoles sont d'une taille souvent modeste, le changement majeur concerne la mutation de l'usage des terres de limons en fond de vallée. Des cultures intensives y ont remplacé les prairies naturelles après le drainage des fonds de vallée. Dans les Montagnes de Bigorre, où les parcelles sont plus petites, l'extensification et l'abandon agricole des terres ont conduit à leur boisement spontané. **Divers facteurs accentuent la concurrence pour le foncier et expliquent que les stratégies de gestion issues des systèmes fonciers traditionnels sont remis en cause: évolution des pratiques successorales, impact négatif de la diminution des cours des produits et des réformes des politiques publiques sur la viabilité des exploitations.**

Dans les espaces sous influence urbaine, les recherches menées sur les rapports locatifs mettent en évidence des **stratégies d'adaptation des exploitants** dans un contexte de pression foncière multiforme (pression sur les prix, concurrence entre fermiers pour l'accès à la terre) (Projet Popfongo). Des enquêtes réalisées dans le pays voironnais et le stéphanois, auprès d'un panel de propriétaires et d'exploitants sont riches d'enseignements. Certes, les propriétaires admettent pour certains la nécessité de protéger l'espace agricole et il apparaît que leurs positionnements au regard des règles d'urbanisme s'inscrivent plus souvent dans une logique patrimoniale familiale que dans une logique marchande. Mais, comme le soulignent les entretiens réalisés, face à la pression foncière, les agriculteurs sont parfois prêts à ne pas revendiquer leurs droits (garantis par le statut du fermage) pour éviter de ternir leur réputation en vue d'opportunités potentielles de location. Ils tentent également d'anticiper le risque de résiliation du bail en diversifiant les bailleurs et en opérant des acquisitions lorsqu'ils en ont la possibilité. Il arrive que certains agriculteurs se placent plus dans une logique de protections des terres agricoles considérées comme un « bien commun » au-delà du patrimoine privé et familial. Ainsi, par exemple, les fermiers de Terre de Liens qui choisissent de ne pas être propriétaires afin que les terres qu'ils cultivent soient transmises et maintenues en agriculture biologique, même hors du cadre familial.

Une minorité de litiges donnent lieu à des recours devant les tribunaux des baux ruraux. L'analyse de ces conflits (menées dans quatre juridictions de Rhône-Alpes) révèle que les fermiers qui contestent les congés délivrés par les bailleurs ont un taux de réussite mitigé, mais obtiennent des indemnités importantes. Cependant, la majorité de leurs recours en contestation des congés ne sont pas liés aux conséquences financières de la rupture du bail, mais visent avant tout la poursuite de la relation contractuelle. Dans ce contexte, **ils remettent avant tout en cause des projets de reprise des terres par le bailleur** (pour son compte ou celui d'un conjoint ou descendant). Enfin, l'enseignement le plus intéressant à noter est qu'une proportion importante de leurs actions vise la poursuite de l'exploitation des terres louées alors même que le litige ne se déroule pas dans un contexte de rupture du contrat. Soit que l'enjeu central est la reconnaissance du bail (demande visant à bénéficier du statut du

fermage). Soit que la question de la sécurité juridique passe par la mobilisation d'autres droits, comme l'acquisition en propriété par le biais de la préemption ou la cession du bail à un conjoint ou un descendant. Sur ce dernier point, le contentieux entre preneur et bailleur constitue sans doute l'expression visible d'autres litiges liés à la concurrence entre exploitants agricoles pour l'accès à des terres en propriété, que cette concurrence porte sur l'acquisition en propriété (dans le cas des litiges sur l'exercice du droit de préemption) ou sur l'accès à des terres en location (lorsqu'est en jeu la cessibilité du bail).

1.2.3. Action publique locale et planification foncière

Dans les espaces ruraux, les recherches mettent en évidence **l'implication d'une pluralité d'acteurs autour des enjeux de planification, au-delà des services de l'Etat et des communes** dont c'est le cœur de compétence. L'analyse de **l'action des Pays** sur le massif pyrénéen (Pays Sud Toulousain, Pays des Pyrénées Cathares, entre autres) montre ainsi un regain d'intérêt pour la planification foncière (Projet Agouter). Cet intérêt est favorisé par un apprentissage institutionnel : les espaces montagnards font l'objet de l'une des rares formes de territorialisation de la politique agricole commune, particulièrement aboutie dans le cadre du soutien au pastoralisme pyrénéen. Les Pays ont cependant une capacité d'expertise et d'intervention inégale suivant les territoires. Ainsi, en Bourgogne, les enquêtes réalisées soulignent que les territoires périurbains se positionnent davantage sur les enjeux de foncier agricole, en s'appuyant sur des programmes Leader et des observatoires agricoles (Projet Teragri). Cependant, la technicité de l'expertise à développer en matière de planification met aussi au premier plan l'action des bureaux d'étude et de l'ingénierie privée. La capacité des agents des structures territoriales publiques à prendre en charge cette expertise, avec des moyens humains, financiers et techniques limités, demeure une véritable interrogation pour les chercheurs travaillant sur le développement d'une « **ingénierie territoriale** » (Projet Ingeterr).

Les chambres d'agriculture s'investissent également de manière croissante dans les projets d'aménagement. Ceci les amène, en développant de nouvelles compétences internes (services urbanisme) à contribuer à la construction territoriale notamment par leur expertise agricole. L'étude de la gouvernance du projet agricole territorial met en effet en évidence la place centrale des chambres, identifiées comme des partenaires importants, porteurs d'une légitimité sectorielle (projet Agouter). En Midi-Pyrénées également, la recherche partenariale impliquant la profession agricole a permis la construction d'outils de diagnostic foncier originaux à partir de l'articulation des compétences agricoles, d'aménagement foncier et environnementales (projet Sagece du Réseau rural, entre la Chambre d'agriculture, le PNR et l'INRA).

L'autre fait marquant souligné par les recherches est **la montée en puissance des intercommunalités**. L'exemple des enquêtes menées en Languedoc-Roussillon sur l'action de la Communauté d'agglomération Hérault-Méditerranée en matière de bâti agricole illustre ces évolutions (Projet Gouvinov). La gestion du bâti agricole doit aujourd'hui répondre aux

besoins de développement des exploitations agricoles sans miter les espaces agricoles, altérer les paysages et en limitant les nuisances faites aux résidents mitoyens des exploitations. Les collectivités locales élaborent des solutions innovantes de gestion du bâti agricole pour répondre à ces divers enjeux. Ces projets sont lourds à porter, car ils requièrent des financements et une capacité d'ingénierie (maîtrise foncière, concertation avec les agriculteurs, etc.) qu'elles ne possèdent pas. C'est pourquoi **les municipalités cherchent à transférer le portage de projets aux intercommunalités ou optent pour un portage privé**. L'investissement des intercommunalités est alors déterminant dans le choix des solutions adoptées. Par ailleurs, en s'impliquant dans la planification territoriale, les intercommunalités sont amenées également à prendre position sur la préservation des espaces forestiers, comme l'ont montré les analyses menées en Aquitaine sur la protection du plateau landais, en contact avec les dynamiques de métropolisation de Bordeaux (Projet Acter). Face à des pressions multiformes (multiplication de tempêtes successives, fragilisant les systèmes économiques de la sylviculture, les conditions concurrentielles pour l'accès à la ressource foncière, taux très important de propriétaires privés, constituant des difficultés importantes pour l'intervention et la régulation publique), les intercommunalités doivent définir des niveaux de priorité qui peuvent différer nettement d'un territoire à l'autre (préservation stricte ou acceptation de nouvelles zones d'activités pour privilégier l'emploi).

A la multiplicité des acteurs impliqués dans la planification s'ajoute des **nouvelles formes de gouvernance foncière** qui constituent des objets de recherches en tant qu'elles remodelent l'action publique territoriale. Aux outils classiques de règlementation via les seuls documents d'urbanisme locaux se surajoutent ainsi des formes de planification stratégique moins directives, mais qui ont pour ambition de coordonner les pratiques locales. Encouragées par la législation, les **accords volontaires comme les chartes foncières de territoires se sont ainsi multipliées récemment** (étudiées dans le cadre du projet Popfongo en Rhône-Alpes et ailleurs en France). Elles témoignent aujourd'hui de l'institutionnalisation des processus de concertation et de l'importance de celles-ci dans la gouvernance des espaces agricoles et naturels. Les chartes tendent, à l'échelle des départements, à diffuser une vision normative de la gestion foncière : concertée et partenariale, intégrée, par et pour le territoire, dans une logique de projet. Des espaces de dialogue territorial sont également mis en place autour de territoires ou de projet, en général animés par des associations (par exemple, Terre et Cité sur le Plateau de Saclay, Terre de Liens dans différentes régions de France).

Au niveau départemental, **des structures de concertation souples (Groupes de travail Urbanisme et agriculture) ont émergé dans les années 2000 avec pour but d'harmoniser les points de vue des acteurs de l'aménagement** sur le foncier agricole bâti et non bâti. Porté à l'origine en Languedoc-Roussillon notamment, ce type d'initiative locale a par la suite essaimé dans d'autres régions pour résoudre des conflits sur l'application de la loi SRU et l'instruction des permis de construire en zone agricole (Projet Gouvinnov).

Les recherches sur l'action publique territoriale témoignent ainsi à la fois d'un élargissement

du cercle des acteurs impliqués dans la planification foncière et d'un renouvellement des pratiques combinant outils de réglementation, accords volontaires et structures de concertation.

Partie 2. Modalités de traductions des travaux de recherche en outils pour l'action et la décision : démarches de traduction des travaux scientifiques en connaissance pour l'action

Parmi les outils produits par la recherche à destination des acteurs locaux, trois principales catégories d'instruments mobilisables peuvent être distingués : les outils de prospective, les observatoires territoriaux et les répertoires de pratiques.

2.1. Outils de prospective : génération de scénarios, modèles prédictifs

L'élaboration de scénarios sur l'évolution de l'usage des terres agricoles et des paysages peut être produite sur la base d'une observation diachronique de l'occupation des sols (photographies aériennes). A titre d'exemple, pour les Pyrénées, une simulation de scénarios a été effectuée sous système d'information géographique (SIG), couplée à la construction d'un modèle multi-agent (SMA) (Projet Chapay). Des scénarios à l'échelle de l'exploitation ont également été élaborés sur certains terrains. Les hypothèses intègrent les décisions des propriétaires fonciers et les comportements individuels des agriculteurs selon leurs types de stratégie de gestion, de développement et de transmission des exploitations. Leurs décisions de gestion des parcelles au cours du temps sont alors simulées, ainsi que leurs impacts sur les couverts. Les résultats des scénarios développés et simulés sous SIG mettent en évidence l'accélération probable du boisement des paysages dans les prochaines décennies, en l'absence de mesures spécifiques de grande ampleur.

La production de scénarios hypothétiques repose également sur les résultats d'entretiens qui révèlent les valeurs attribuées par les résidents aux aménités paysagères des espaces ouverts (méthode des prix hédoniques). Ce type d'approche a été appliqué au littoral aquitain (Projet Acter). Ces outils visent à présenter par le biais d'enquêtes de terrain différents scénarios hypothétiques d'aménagement possible du littoral (bassin d'Arcachon). Les **choix de scénarios réalisés par les enquêtés sont analysés en termes de préférence économique**, pour offrir une aide à la décision publique en matière d'aménagement.

2.2. Observatoires territoriaux : cartographies analytiques, croisement de données territoriales d'horizons divers

Les observatoires territoriaux construits en partenariat entre la recherche et les acteurs locaux se concentrent sur deux enjeux principaux : la compréhension et l'analyse opérationnelle des concurrences entre usage agricole et dynamiques d'urbanisation ; et la mise en évidence des logiques territoriales des mutations foncières (ventes, successions, faire-valoir indirect).

La base ArGO (pour armature urbaine du Grand Ouest) est une illustration de la première catégorie d'observatoire, issue d'une collaboration entre la recherche universitaire, l'INRA et le CETE de l'Ouest. Elle permet de caractériser les espaces ruraux du Grand Ouest et de **spatialiser à l'échelle communale une typologie de l'armature urbaine qui se base sur les indicateurs de la construction neuve** et identifie ainsi les catégories de communes les plus

fortement concernées par des trajectoires d'étalement.

Dans le cadre du projet Dytefort également, on peut citer l'outil DEMETER (pour Diagnostic et Maitrise de l'Étalement urbain dans les Espaces Ruraux).

Basé sur une méthodologie transdisciplinaire (pédologie, agronomie, géographie, géophysique, urbanisme), **Demeter** permet aux acteurs et décideurs locaux **d'identifier le potentiel agronomique des sols** (outil développé dans le département du Calvados). Une base de données des sols du Calvados a été utilisée pour mettre au point le modèle NGQS (Notes Globales de Qualité des Sols). Celui-ci permet d'apprécier le potentiel de production agricole des sols à partir de facteurs édaphiques (épaisseur et texture des sols), topographique (déclivité des versants) et pédo-climatique (déficit hydrique). Pour chaque facteur, on définit une note de qualité (NQ) en associant à chacune des 6 modalités une note allant de 1 (très faible qualité) à 6 (excellente qualité). La sommation des notes, puis leur classification conduit à définir la NGQS. Cette note peut être abaissée en affectant des points de pénalité lorsque le sol présente une charge caillouteuse et/ou une hydromorphie. Par dire d'experts, il est alors possible de mettre en relation les NGQS avec des potentiels de production agricoles concernant des rendements céréaliers et fourragers (cultures fourragères et herbages).

http://www.reseaurural.fr/files/P_LE_GOUEE_-_DEMETER.pdf

En région Rhône-Alpes, une méthodologie d'observatoire foncier a été construite à l'issue d'une collaboration entre l'Irstea et la Safer. Elle vise à compiler les données sur les mutations foncières (détenues par la Safer) avec les données cadastrales de l'administration fiscale (base Majic) de manière à **caractériser des profils de territoires en fonction de la structure locale de la propriété** (Projet Popfongo). Ce type d'outil permet d'évaluer les conditions de faisabilité de projets d'installation en fonction de paramètres socio-économiques liés aux systèmes fonciers (morcellement ou concentration de la propriété, bailleurs absents ou résidant sur la commune).

2.3. Répertoires de pratiques : connaissance et diffusion des innovations

Le suivi de dispositifs de concertation comme le Groupe de travail Urbanisme et agriculture mentionnés ou les chartes de territoires mentionnés ci-dessus a donné lieu à des répertoires de bonnes pratiques d'aménagement diffusés au niveau national (Projet Gouvinnov et Projet Popfongo).

Au niveau européen, le réseau « access to land » échange analyses et ressources sur les questions d'accès à la terre pour les projets agro-écologiques avec quatre grands thèmes : la préservation des terres, les politiques sécurisant le foncier pour favoriser l'agro-écologie, la transmission des fermes et l'accompagnement des nouveaux agriculteurs, la gestion de la terre comme un bien commun

<http://www.accesstoland.eu/>

Les chartes tendent, à l'échelle des départements, à diffuser une vision normative de la gestion foncière : concertée et partenariale, intégrée, par et pour le territoire, dans une logique de projet. Si elles concrétisent de fait une scène de débats et de consensus, elles représentent l'affirmation essentielle d'un serment plus que de plans d'action concrets. Leur mobilisation dans l'action est contrastée selon les territoires et les acteurs dont elles ont pour effet de faire évoluer les engagements et les légitimités d'action. L'échelle intercommunale se saisit aussi de tels dispositifs dans le cadre de projets de développement et de stratégies locales agricoles et foncières, lorsqu'elles existent. Les chartes de type programmes ou plans d'actions constituent l'aboutissement d'un long processus, et sont encore très peu nombreuses en Rhône-Alpes. Elles facilitent aussi les premiers pas d'une réflexion foncière à l'échelon supra-communal au service du projet de territoire.

<http://www.psd.fr/archives/INS47PDFN2.pdf>

Partie 3. Impact de ces démarches sur l'innovation territoriale et l'évolution des pratiques. Illustrations à partir de l'expérience de l'association Terre de liens

Sur les territoires, on retrouve un grand nombre de pratiques innovantes qui s'articulent autour des différents enjeux cités ci-dessus (préservation des terres agricoles, pression et spéculation foncières, contraintes et opportunités liées à la proximité urbaine) sur les trois niveaux d'intervention (politiques publiques règlementant l'usage des sols, interventions foncières de régulation, stratégies des acteurs privés).

Ces pratiques peuvent servir de cas d'analyse pour la recherche ou, comme dans le cas des projets PSDR où la concertation avec les acteurs de terrain est centrale, faire partie intégrante des projets de recherche. Parfois, ce sont les acteurs eux-mêmes qui sollicitent le monde de la recherche afin de mettre en perspective leurs actions et de leur donner une plus grande légitimité. L'association *Terre de Liens* a ainsi mis en place en interne une mission d'analyse de son utilité sociale et environnementale (MUSE) et collabore avec des chercheurs dans différents domaines. Parmi ceux-ci, **l'implication de la société civile dans les questions foncières et le lien urbain-rural** est un domaine d'action et d'étude original et important.

En effet, *Terre de Liens* part du postulat que l'agriculture concerne un plus grand nombre d'acteurs que le seul monde agricole puisqu'elle englobe tout à la fois des questions d'alimentation, d'aménagement du territoire, d'environnement, d'économie et d'emplois. Ce ne sont donc pas uniquement les agriculteurs qui sont garants du lien urbain / rural mais la société civile dans son ensemble qui est légitime pour intervenir, agir et penser le sujet.

Plusieurs exemples peuvent illustrer cette nouvelle approche

3.1. Lien avec les collectivités et dialogue territorial

3.1.1- Veille foncière citoyenne

Pour préserver les terres agricoles, favoriser la transmission des fermes et l'installation agricole, il est fondamental d'avoir accès à des informations sur les terres disponibles immédiatement et à plus ou moins long terme.

Dans ce rôle d'observatoire du marché foncier, les SAFER sont en première ligne. Elles ont accès aux informations grâce à l'obligation de notification par le notaire en cas de mutation. Pour assurer une veille foncière, elles proposent aux collectivités qui le souhaitent une convention (Vigifoncier) qui correspond généralement à l'envoi de notifications sur un secteur identifié avec possibilité de préemption à la clef.

Mais cette veille foncière se heurte à des limites. La première est que l'information arrive alors que la mutation des terres est déjà engagée, ce qui implique d'agir très rapidement pour organiser une préemption éventuelle. Or, les projets d'installation ou de transmission prennent du temps et il est rare d'avoir immédiatement la personne qui pourrait reprendre

les terres. De plus, les collectivités n'ont pas toujours le temps ou les compétences pour analyser les informations transmises par la SAFER.

Ainsi, en complément de cette veille foncière « règlementaire », *Terre de Liens* a développé dans plusieurs régions une méthodologie de veille foncière citoyenne qui peut s'organiser autour d'un projet (pour appuyer un candidat à l'installation qui cherche des terres, pour permettre la création d'une AMAP localement, ...) ou d'un territoire (pour permettre le développement de l'agriculture biologique, pour préserver les terres de l'urbanisation,...).

La méthodologie consiste à donner les moyens à un groupe de citoyens de repérer les opportunités foncières d'un territoire.

Exemple du guide produit par Terre de Liens Normandie qui définit différentes étapes et fournit des fiches-outils.
Etapes :

1- Avant de se lancer : identifier ses objectifs.

Construction du groupe, définition des objectifs, du territoire d'action, construction de la feuille de route.

2- Découvrir les stratégies foncières et agricoles sur son territoire

Compréhension de l'environnement et appropriation des enjeux du territoire à partir des documents d'urbanisme et d'orientation.

3- Repérer des opportunités foncières

À partir de rencontres avec élus et techniciens de collectivités, d'agriculteurs, de consultation des annonces SAFER...

4- Evaluer le potentiel des opportunités foncières avec l'appui d'un agriculteur ou autre.

Fiches outils :

Cartographier son réseau et identifier des personnes ressources

Identifier sa zone de travail

Consulter les appels à candidatures des SAFER

S'entretenir avec un élu, un technicien de collectivité

S'entretenir avec un agriculteur

Organiser un tour de communes

Il est parfois possible pour *Terre de Liens* d'avoir accès aux notifications de la SAFER par le biais d'un partenariat avec une collectivité ayant elle-même conventionné avec la SAFER, ce qui augmente les informations pertinentes à traiter par le groupe citoyen. Par exemple, en Pays de Loire, la SAFER a conventionné avec la Commune de l'île d'Yeu sur l'outil Vigifoncier qui lui permet de suivre le marché foncier sur ses zones A et N. Les informations sont transmises à des associations locales qui donnent un avis sur la pertinence de la préemption. Cet avis est renvoyé à l'élus au développement durable et à l'élus à l'urbanisme qui décident ou non de demander la préemption ou de la faire solliciter par un agriculteur voisin. Les associations locales bénéficient des compétences du géomaticien de la commune pour avoir des cartes claires qu'ils n'auraient pas la capacité de produire. On articule ainsi divers niveaux d'expertise au service du territoire.

D'autres associations que *Terre de Liens* ont également développé des méthodologies de veille foncière comme le MRJC (mouvement rural de la jeunesse chrétienne) avec ses « Brigades

d'enquêtes spéciales sur les territoires » – BEST) et la production d'un guide. Cf : <http://www.mrjc.org/medias/documents/02guidebest-1052.pdf>

3.1.2 Accompagnement de collectivités et projets de territoire

La reconquête de friches de l'île d'Yeu, une coopération territoriale en Pays de Loire

Autrefois, la majeure partie des terres de l'île d'Yeu étaient cultivées ou pâturées. Leur vente au profit de la construction de maisons a réduit considérablement la surface agricole. Les friches se sont installées, entraînant l'appauvrissement des sols, l'uniformisation des paysages et une perte de biodiversité. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 2014 a inscrit une volonté de reconquête de l'espace agricole par le classement de plus de 10% des 2300 ha de surface de l'île en zone agricole. Mais les trois quarts sont actuellement en friche.

Suite à l'acquisition d'une parcelle par la Foncière *Terre de Liens* sur l'île d'Yeu, des associations locales ont demandé à *Terre de Liens* Pays de la Loire de participer à un plan plus global de mise en valeur du potentiel agricole de l'île. La commune de l'île d'Yeu, séduite par cette démarche, a décidé de créer un Conseil de Développement Agricole regroupant des élus, les associations islaïses, les agriculteurs et *Terre de Liens* Pays de la Loire. Cette instance participative porte depuis septembre 2014 le projet *Terres Fert'île* animé conjointement par *Terre de Liens* Pays de la Loire et la commune de l'île d'Yeu.

Terres Fert'île vise à pérenniser les structures agricoles familiales existantes qui ont besoin d'être consolidées, et à accompagner l'installation de porteurs de projets agricoles potentiels, avec l'appui et la collaboration des propriétaires de terrains classés en zone agricole. Une méthode a été élaborée, dont voici les axes principaux:

- faire un état des lieux des terres enfrichées existantes: situation, qualité estimée du sol, état actuel, taille, nombre de propriétaires, état des fossés, etc.
- sensibiliser les habitants permanents comme les résidents secondaires sur l'importance pour l'île de développer l'activité agricole.
- comprendre ce qui pousse les propriétaires à laisser leurs terrains s'enfricher et les convaincre de les mettre à disposition ou de les vendre aux agriculteurs et porteurs de projet.

Cf : <http://www.yeu-demain.asso85.fr/upload/files/Terres%20FertileAnnexes.%20pdf>

3.2. Démarches de régulation et d'intervention

3.2.1. Des acquisitions portées par les citoyens

Sociétés civiles immobilières et groupements fonciers agricoles « mutuels »

Depuis les années 70 se sont développées des formes d'accès au foncier soutenues par les citoyens sous la forme de Sociétés civiles immobilières (SCI) ou Groupements fonciers agricoles (GFA) dits « mutuels ». Des personnes (de quelques-unes à plusieurs centaines) souhaitant soutenir un projet prennent des parts dans ces sociétés, qui deviennent alors propriétaires du foncier et le louent aux agriculteurs. Cela évite à l'agriculteur d'investir dans l'achat de foncier et crée un lien entre agriculteurs et citoyens.

Acquisitions par Terre de Liens

Dans le même état d'esprit, *Terre de Liens* s'est dotée de deux structures de finance solidaire (la Foncière et la Fondation) pour permettre l'implication et l'investissement citoyens pour des actions concrètes favorisant la préservation des terres et l'installation agricole.

La Foncière, entreprise d'investissement solidaire ouverte aux citoyens, permet à chacun de placer son épargne dans un projet à haute valeur sociale et écologique. Le capital accumulé sert à acheter des fermes pour y implanter des activités agri-rurales diversifiées. La Foncière loue ces fermes à des paysans engagés dans une agriculture de proximité, biologique et à taille humaine.

La Fondation, reconnue d'utilité publique, est habilitée à recevoir des legs et donations de fermes. Elle achète aussi des terres qui risquent de perdre leur usage agricole. Dans tous les cas, la Fondation garantit sur ces terres des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement à très long terme.

Avec le réseau associatif *Terre de Liens*, ces deux structures favorisent l'installation agricole, préservent les terres et participent à la redynamisation des territoires en impliquant les citoyens dans la gestion de la terre. Dans certains cas, les acquisitions se font en partenariat avec des collectivités, permettant de réunir citoyens, décideurs et acteurs agricoles autour des enjeux fonciers et agricoles.

Exemple d'intervention de *Terre de Liens* dans une région à très forte pression foncière (PACA - 2013)

À Aubagne, ville du littoral à proximité de Marseille, l'artificialisation du territoire périurbain est une problématique prégnante. Lorsqu'une grande surface décide d'agrandir son parking en faisant disparaître une exploitation et en goudronnant une terre limoneuse et irriguée, Terre de Liens et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Étoile décident d'unir leurs forces, avec l'aide de la Safer PACA, pour créer une « ferme commune ». La communauté d'Agglomération fait l'acquisition d'une partie de la ferme afin de « sanctuariser » le foncier agricole de son territoire et lui conserver sa vocation de production alimentaire. Pour acquérir le complément, elle sollicite Terre de liens qui y parvient en mobilisant plus de 310 000 € d'épargne citoyenne. Tout en maintenant un espace de biodiversité périurbain et en contribuant à la maîtrise du foncier agricole sur le long terme, l'acquisition de la ferme des Jonquiers permet d'installer durablement un couple de maraîchers pour produire des fruits et légumes selon un mode de production biologique.

Ce projet, symbole de l'agriculture en ville, a mobilisé de nombreux élus et citoyens afin que des fruits et des légumes, des arbres et des haies poussent là où le goudron allait recouvrir la terre.

Ces acquisitions portées par les citoyens concernent souvent des activités multiples et non exclusivement agricoles (boulangers, bureaux, école...) contribuant ainsi au dynamisme des territoires et à l'émergence de nouvelles centralités.

3.2.2. Lien entre agriculture et environnement

Le bail rural environnemental

Le bail rural environnemental (BRE) permet d'inclure dans les baux signés volontairement entre un propriétaire foncier et un agriculteur locataire une ou des clauses sur le respect de l'état de l'environnement des terres louées (préservation de la ressource en eau, maintien d'une production bio, maintien d'arbres et de haies,...).

En tant que propriétaire de terres, *Terre de Liens* souhaite garantir à ses actionnaires / donateurs une gestion responsable de son patrimoine. Ainsi, la Foncière et la Fondation ont fait le choix de mettre en application des baux ruraux environnementaux avec leurs paysans locataires et cherchent à optimiser les aspects énergétiques des bâtiments mis à bail. Plus de cent baux environnementaux sont signés entre *Terre de Liens* et des agricultrices et agriculteurs, ce qui fait de *Terre de Liens* le plus gros bailleur de France sous cette forme.

Evaluation du dispositif

Afin d'analyser l'efficacité de ce dispositif relativement récent, *Terre de Liens* a initié différentes actions avec des partenaires :

En partenariat avec la Fondation de France, la Fondation pour la Nature et l'Homme, la fédération des Parcs naturels régionaux de France et la fédération des Conservatoires des espaces naturels, elle a mis en place, avec l'appui des diagnostics Dialecte développés par Solagro, une analyse des baux et de leurs incidences. L'objectif est à la fois concret et opérationnel (suivi des clauses environnementales et de leurs incidences sur les fermes) et à portée plus large (impacts sur l'environnement et le territoire). Cette analyse est en cours à l'heure qu'il est.

Dans le cadre de sa mission d'analyse de l'utilité sociale et environnementale, *Terre de Liens* a mis en place, en partenariat avec Agrosup Dijon, un outil de diagnostic participatif de l'état environnemental des sols. C'est une méthodologie qui permet la collecte de données par un groupe de citoyens afin d'assurer un suivi de l'état des sols sur les fermes *Terre de Liens*.

3.2.3. Portage foncier SAFER / collectivités

Les projets d'installations agricoles se heurtent souvent à un problème de divergence de calendrier entre la date de départ d'un cédant et celle de l'arrivée possible d'un repreneur. De nombreuses exploitations agricoles sont démantelées pour agrandir des fermes existantes faute de repreneurs prêts à s'installer immédiatement. Le problème est exacerbé dans le cas où la recherche de financement est longue ou quand les porteurs de projet ont besoin de finaliser leurs formations agricoles. Les conventions de portage foncier apportent une solution à cette divergence de calendrier en permettant à un opérateur foncier d'être temporairement propriétaire du foncier en attendant l'identification d'un candidat à l'installation ou la finalisation du projet d'un candidat. Une fois le projet finalisé, l'opérateur revend le foncier au candidat qui s'installe ou à un bailleur que le lui loue. Une collectivité territoriale peut prendre à sa charge une partie des frais liés à ce portage.

Terre de Liens a fait un état des lieux des conventions de portage foncier dans différentes régions, afin d'avoir des éléments pour les promouvoir auprès des collectivités.

Cet état des lieux a amené à la conclusion que ces dispositifs répondent aux objectifs qui leur sont assignés, puisqu'ils favorisent l'installation hors-cadre familial et limitent la spéculation foncière en retirant le bien du marché le temps du stockage.

Par ailleurs, ils produisent des effets plus larges que ceux annoncés, puisqu'ils permettent aux différents acteurs d'avoir une meilleure connaissance du marché foncier et des réseaux de partenaires présents sur leur territoire. On peut observer un meilleur fonctionnement de ces dispositifs lorsqu'ils sont intégrés dans une politique foncière globale de la Région et de la Safer qui est cohérente avec les enjeux liés au renouvellement des générations. Néanmoins, plusieurs freins techniques, économiques et politiques peuvent nuire à l'engagement de certains porteurs de projet dans un processus de portage.

Le partenariat préalable noué entre les différents acteurs du dispositif a une grande influence sur le processus de négociation de la convention. Sans partenariat préalable, le processus peut prendre plus de temps et risque d'aboutir sur une convention qui ne correspond pas totalement aux objectifs et contraintes de chacun. Un dispositif peu adéquat sera moins mobilisé et de fait permettra moins d'installations. À l'inverse, si le partenariat est développé et entretenu, et qu'un dialogue territorial est mis en place pour trouver un moyen de répondre au mieux aux enjeux du territoire, les instruments mis en place ont de fortes chances d'être cohérents et efficaces. De plus, si un réseau pluraliste de partenaires est mis en place en faveur de l'installation, sur un territoire, cela facilitera la communication auprès des candidats.

Face à ces conclusions, la phase suivante consistera à étudier la manière de promouvoir ces conventions de portage auprès des collectivités.

Conclusion

Les connaissances produites par la recherche partenariale illustrent la diversité des compétences qui doivent être mobilisées pour saisir toutes les facettes des questions foncières agricoles. Questionner le lien entre urbain et rural exige en effet tout à la fois de comprendre les comportements des agriculteurs et des propriétaires, d'expliquer les choix locaux effectués par les collectivités et de mettre en évidence les logiques de marché. C'est bien la dimension systématique des problématiques foncières qui pose un défi pour la recherche et pour l'action publique. L'enjeu est d'autant plus saillant que la montée en puissance des projets d'approvisionnement local portée par les élus « urbains » renouvelle les demandes de compréhension des dynamiques foncières, souvent appréhendées de l'extérieur comme un objet technique facilement objectivable. Cette illusion est alimentée par le sentiment d'une profusion de données territoriales sur l'occupation des sols, le marché, la propriété. Or, la recherche partenariale sur le foncier agricole met en évidence que cette abondance de données masque un déficit de connaissance des pratiques locales.

Le bilan effectué, essentiellement centré sur les recherches menées dans le cadre des projets PSDR3 et sur les initiatives locales portées par l'association *Terre de liens*, doit être confronté aux études menées par les différentes institutions territoriales qui sont porteuses d'expertise sur le sujet : services d'études des collectivités (dont les agences d'urbanisme), Safer, chambres d'agriculture, associations, bureaux d'études privés missionnés par la commande publique. Pour saisir la complexité des enjeux fonciers et apporter des réponses pertinentes, le croisement des savoirs et des méthodologies apparaît essentiel, alors que les institutions territoriales sont de plus en plus confrontées à la nécessité de retracer des évolutions, évaluer l'action publique et construire des scénarios pour l'avenir.

Références

- Abrantes P., Soulard C., Jarrige F., Laurence L.** (2010) « Dynamiques urbaines et mutations des espaces agricoles en Languedoc-Roussillon (France) », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], document 485, mis en ligne le 13 janvier 2010. url : <http://cybergeo.revues.org/index22869.html>
- Alterman, R.** (1997) « The Challenge of Farmland Preservation: Lessons from a Six-Nation Comparison », *Journal of the American Planning Association*, n°63, vol.2, 220–243.
- Aubry C., Kebir L., Pasquier C.** (2012), « Le raccourcissement des circuits alimentaires : une nouvelle ruralité en périphérie des villes ? (étude de cas en Ile-de-France) », In Papy F., Mathieu N. et Férault C. (dir.), *Nouveaux rapports à la nature dans les campagnes*, Quae, Paris.
- Barnes K., Morgan J., Roberge J., Lowe S.** (2001) *Sprawl development: its patterns, consequences, and measurement*. Towson University
<http://www.urbanchina.org:8083/resource/upload/ResourceFiles/20110915100052645.pdf>.
- Beauchesne A., Bryant C.** (1999), « Agriculture and Innovation in the Urban Fringe: The Case of Organic Farming in Quebec, Canada », *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, n°90, vol. 3, 320-328.
- Bertrand N.** (dir.) (2013) *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance foncière en construction*, Paris, Quae.
- Billen G., Barles S., Chatzimpiros P., Garnier J.** (2012) « Grain, meat and vegetables to feed Paris: where did and do they come from? Localising Paris food supply areas from the eighteenth to the twenty-first century », *Regional Environmental Change*, n°12, 325–335.
- Bills N., Gross D.** (2005) « Sustaining Multifunctional Agricultural Landscapes: Comparing Stakeholder Perspectives in New York (US) and England (UK) », *Land Use Policy*, n°22, vol. 4, 313–321.
- Bryant C.** (1991) *Agriculture in the City's countryside*, John Wiley & Sons Ltd, 230 p.
- Bryant C.** (1986) « Farmland conservation and farming landscapes in urban-centered regions: the case of the Ile-de-France region », *Landscape and Urban Planning*, n°13, 251-276.
- Cavailhes J., Wavresky P.** (2006) « Les effets de la proximité de la ville sur les systèmes de production agricoles », *Agreste Cahiers*, n°2, 41-47.
- Chiffolleau Y., Prevost B.** (2012), « Les circuits courts, des innovations sociales pour une alimentation durable dans les territoires », *Norois* [En ligne], 224 | 2012, mis en ligne le 30 September 2014, URL : <http://norois.revues.org/4245> ; DOI : 10.4000/norois.4245

Delattre L., Chanel O., Napoleone C. (2012) « Comment modéliser les déterminants locaux de préservation des espaces non-artificialisés en France ? L'apport d'une confrontation littérature-terrain », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n°5, 805-829.

Durand-Lasserve A. (2004) « La question foncière dans les villes du Tiers-monde : un bilan », *Économie et Sociétés*, n° 7, 1183-1211.

Géniaux G., Napoléone C. (2005) « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », *Economie et Prévision*, vol. 168, n°2, 77-95.

Géniaux G., Napoléone C. (2003) « Modélisation des stratégies des propriétaires de terres agricoles face au marché foncier périurbain » in Elloumi M., Jouve A. (dir.) *Bouleversements fonciers en Méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*, Paris, Karthala, 173-193.

Hochedez C., Le Gall J. (2011), Nord et Sud face aux crises. De nouveaux réseaux maraîchers métropolitains au service d'une agriculture de proximité : les cas de Buenos Aires et Stockholm », *Norois* [En ligne], 221 | 2011, mis en ligne le 30 décembre 2013, URL : <http://norois.revues.org/3766> ; DOI : 10.4000/norois.3766

Ilbery B., Morris C., Buller H., Maye D., Kneafsey K. (2005) « Product, Process and Place », *European Urban and Regional Studies*, n°12, vol. 2, 116–132.

Inwood S., Sharp J. (2012) « Farm Persistence and Adaptation at the Rural–Urban Interface: Succession and Farm Adjustment », *Journal of Rural Studies*, n°28, vol. 1, 107-117.

Lavigne Delville P., Durand-Lasserve A. (2009), *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*, Livre blanc des acteurs français de la Coopération, Comité technique Foncier et Développement.

Morgan K., Marsden T., Murdoch J. (2006), “Worlds of food. Place, Power and Provenance in the Food Chain”, Oxford University Press, 225 p.

Mori H. (1998) « Land conversion at the urban fringe : a comparative study of Japan, Britain and the Netherlands », *Urban Studies*, vol. 35, 1541-1558.

Perrin C. (2013) « Regulation of Farmland Conversion on the Urban Fringe: From Land-Use Planning to Food Strategies. Insight into Two Case Studies in Provence and Tuscany », *International Planning Studies*, vol. 18, n°1, 21-36.

Plantinga A.J., Lubowski R.N. et Stavins R.N. (2002), « Effects of potential land development on agricultural land prices », *Journal of Urban Economics*, vol. 52, 561-581.

Pothukuchi K. (2009), « Community and Regional Food Planning: Building Institutional Support in the United States », *International Planning Studies*, n°14, vol. 4, 349–367.

Schmidt S., Paulsen K. (2009) « Is Open-Space Preservation a Form of Exclusionary Zoning? », *Urban Affairs Review*, n°45, vol. 1, 92.

Sonnino R. (2009) « Feeding the City: Towards a New Research and Planning Agenda », *International Planning Studies*, n°14, vol. 4, 425–435.

Torre A., Traversac J., Darly S., Melot R., (2013) « Paris, métropole agricole ? Quelles productions agricoles pour quels modes d'occupation des sols », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, vol.3, 561-593.

Zasada I. (2011), « Multifunctional Peri-Urban Agriculture. A Review of Societal Demands and the Provision of Goods and Services by Farming », *Land Use Policy*, n°28, vol. 4, 639–648.

Contacts CAPDOR

| | | |
|---|--|---|
|  | <p>Frédéric Wallet (Responsable du projet)</p> <p>André Torre Romain Melot Sabine Nguyen Ba</p> | <p>frederic.wallet@agroparistech.fr</p> <p>torre@agroparistech.fr romain.melot@agroparistech.fr Sabine.Nguyen-Ba@versailles.inra.fr</p> |
|  | <p>Jean-Marc Callois</p> | <p>jean-marc.callois@irstea.fr</p> |
|  <p>Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie</p> | <p>Thomas Eglin Audrey Trévisiol</p> | <p>thomas.eglin@ademe.fr audrey.trevisiol@ademe.fr</p> |
|  | <p>Vincent Jannot</p> | <p>v.jannot@terredeliens.org</p> |
|  | <p>Serge Bonnefoy</p> | <p>serge.bonnefoy@terresenvilles.org</p> |