



HAL
open science

La localisation des activités économiques et la consommation de terres agricoles

Jean Cavailhes

► **To cite this version:**

Jean Cavailhes. La localisation des activités économiques et la consommation de terres agricoles. La revue foncière, 2015, 4, pp.5-10. hal-02630620

HAL Id: hal-02630620

<https://hal.inrae.fr/hal-02630620>

Submitted on 27 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - ShareAlike 4.0 International License

La revue foncière

Terrains & territoire en débats

mars-avril 2015 • 20 € • n°



Les transformations de l'usage des sols

- Les polémiques sur la mesure de la « consommation » d'espace par les activités et l'habitat
- Les politiques foncières communales
- Les enjeux territoriaux de la suppression des quotas laitiers
- Les communs, la propriété privée et le marché
- L'habitat illégal face au pouvoir politico-administratif en Afrique
- Évolution des marchés de l'immobilier
- Les chroniques

Usage des sols

La localisation des activités économiques et la consommation de terres agricoles

Alors que la « consommation » des terres agricoles par l'urbanisation est un sujet sensible, l'évaluation de cette consommation peut varier du simple au double selon les définitions et les nomenclatures que l'on utilise.

La conversion des terres agricoles en terrains urbains est, en France, une préoccupation politique. Elle a été prise en compte, en particulier, dans la loi de modernisation de l'agriculture de 2014 (article 51) qui a créé l'Observatoire national de la consommation des espaces agricoles (ONCEA) qui, selon les propos du ministre, constitue un « acte fort pour permettre de concilier production de logements, développement économique et préservation des espaces agricoles ». Il insiste sur la nécessité de créer un « outil unique de suivi et de calcul, qui pourra s'appuyer sur les travaux engagés par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) chargé de constituer

une base de données d'occupation du sol à grande échelle (OCS GE) qui soit nationale, homogène sur le territoire et réalisée en partenariat avec l'ensemble des collectivités territoriales ». En effet, le ministre regrette que « compte tenu des limites des méthodes actuelles, la fourchette de consommation moyenne de l'espace varie depuis 2000 de 40 000 à 90 000 hectares par an ». Pour prendre la mesure de la question, il faut, tout d'abord, la quantifier, malgré les difficultés pointées par le ministre.

Une ressource foncière agro-sylvicole abondante

En France la ressource foncière est plus abondante que celle de la moyenne de →

Encart 1 Utilisation et couverture physique des sols

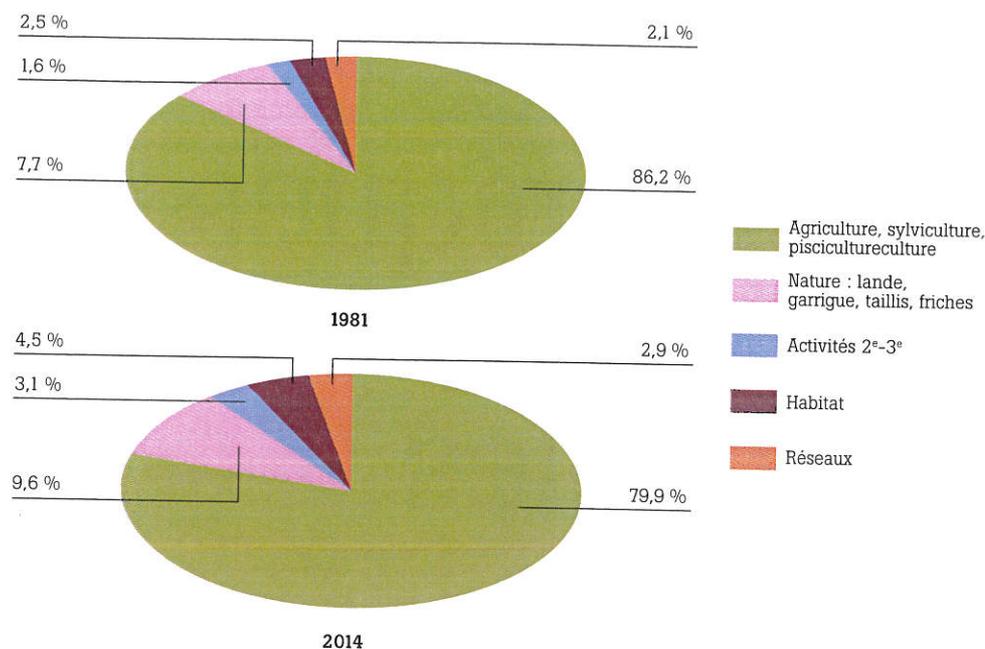
L'utilisation d'un sol diffère de sa couverture physique. Ainsi, une étable est un bâtiment, mais son usage est agricole ; une bande enherbée d'autoroute est un pré mais, du point de vue de son utilisation, c'est une voie de communication. L'utilisation du sol est ici privilégiée, car elle a plus de sens, d'un point de vue économique, que la couverture physique. Celle-ci serait importante, par exemple, pour un géographe étudiant les paysages ou pour un écologue étudiant le ruissellement des eaux selon que le sol est ou non imperméable. Ici, c'est l'utilisation

qui est retenue dans l'optique d'un économiste.

Le rattachement à une utilisation est fait par l'enquêteur (qui se rend sur place), selon l'environnement du point qu'il enquête. C'est parfois facile, comme pour un jardin ou un gazon attenant à une maison individuelle (clairement : habitat), ou pour les bosquets d'une aire de repos ou un bande enherbée autoroutière (clairement : voie de communication). C'est plus difficile s'il faut, par exemple, rechercher des traces de coupes pour distinguer la sylviculture d'un taillis. Parfois, la qualification de l'utilisation sera plus difficile encore pour l'enquêteur. ■

Figure 1 Utilisation du sol en 1981 et en 2014

Source : ministère en charge de l'agriculture, enquêtes SCEES-Teruti (1981) et SSP-Teruti-Lucas (2014)



→ L'Union européenne à 28 et, en particulier, que celle de ses deux principaux concurrents sur les marchés internationaux, l'Allemagne et les Pays-Bas¹. Elle est le deuxième pays agro-exportateur de l'UE, à égalité avec l'Allemagne, et elle a deux fois plus terres agricoles par habitant que celle-ci et quatre fois plus que les Pays-Bas, qui sont pourtant le premier pays européen agro-exportateur (et qui occupent le deuxième rang mondial). La figure 1 indique l'utilisation (cf. encart n°1) du territoire en 1981 et en 2014 (et non la couverture physique). Elle montre que la France est un pays agri-sylvicole², bien doté en ressource foncière. En 2014, les quatre-

cinquièmes du territoire sont utilisés par l'agriculture, l'élevage et la production de bois. L'ensemble de l'habitat, des bureaux, usines, commerces et des espaces récréatifs (regroupés ici en « activités secondaires et tertiaires »³) et des voies de communication utilise un peu plus de 10 % du territoire et l'ensemble des sols à dynamique naturelle (cf. encart 2), c'est-à-dire les taillis, landes, friches, garrigues et maquis à peu près autant⁴.

Le recul de l'agriculture au profit de l'urbain et de sols à dynamique naturelle

L'évolution depuis un tiers de siècle, bien que difficile à mesurer du fait de ruptures méthodologiques⁵, est retracée par la figure 1, qui permet de comparer la situation en 1981 et en 2014. Elle montre un recul de l'agri-sylviculture (-6,3 % du territoire).

3 Dans la nomenclature du ministère en charge de l'agriculture, il s'agit des activités industrielles, des services publics et autres services, et des sports et loisirs (ces derniers représentant 44 % du total). Pour les auteurs cités dans la note précédente, il s'agit des « espaces artificialisés ».

4 Des zones humides ou pour lesquelles il n'y a pas d'informations sont également incluses dans cet ensemble.

5 Nous utilisons les données publiées à l'époque (voir par exemple : SCEES, « L'utilisation du sol en 1988 et son évolution sur la période 1982-1988 », PVF n° 43, décembre 1989). Ces données des années 1980 ont été révisées pour se caler sur les niveaux de la série actuelle (cf. *Agreste Primeur*, n° 313, juin 2014, p. 7), mais nous ne disposons pas des données révisées.

Toutes les autres catégories ont progressé. En particulier, les sols utilisés par les productions non agri-sylvicoles (secteurs secondaire et tertiaire de l'économie) ont doublé ceux dédiés à l'habitat ont progressé presque aussi vite, et les réseaux ont gagné près de 40 %. Du point de vue de l'environnement et des loisirs à la campagne, la bonne nouvelle est la progression d'un quart des terres à dynamique naturelle (cf. encart 2), qui contribuent à la biodiversité, stockent du carbone et qui sont des espaces de promenade et de loisirs.

L'habitat périurbain est consommateur de terres agricoles

Les pertes de terres agricoles sont déplorées par bien des commentateurs, qui parlent d'un département qui disparaît tous les 15 ans (x variant de 5 à 15 selon les auteurs⁶). L'habitat est souvent considéré comme la source principale du mal. *Agreste Primeur*, revue phare du ministère en charge de l'agriculture, titre « La maison individuelle grignote les espaces naturels »⁷ et développe ainsi la thèse : « la construction des maisons individuelles est le principal moteur de l'artificialisation des milieux agricoles et forestiers. Bien plus que l'extension des routes, des terrains de sport et que l'habitat collectif ». C'est avec raison que Laurent Lisault, l'auteur de l'article, insiste sur l'importance du mouvement de périurbanisation et de « rurbanisation », et qu'il l'explique par l'attrait pour la maison individuelle qui est une des causes, parmi d'autres, avancée par les économistes et les géographes qui étudient cette question. Il faut, en effet, prendre la mesure des migrations résidentielles qui caractérisent la France depuis près d'une cinquantaine d'années.

La figure 2, avec une nomenclature présentée dans l'encart n°3, montre le taux annuel d'évolution de la population entre les recensements de 1962 à « 2011 » (qui est la moyenne 2009-2013, dernières années disponibles). Les pôles urbains gagnent peu de population à partir de 1975, quoique l'Insee ait insisté sur le petit rebond de la période 1999-2006. Le rural avait un solde démographique négatif jusqu'en 1999 (« l'exode rural »), qui se réduit au fil du temps et qui

6 J. Masero, C. Fontes-Rousseau et D. Cébron évaluent à « l'équivalent des deux plus grands départements métropolitains réunis (Gironde de Landes) » les pertes de terres agricoles en trente ans (*Agreste Primeur*, n° 313, juin 2014), soit un grand département tous les 15 ans.

7 *Agreste Primeur*, n° 219, janvier 2009.

devient positif dans les années 2000. Ce que nous appelons l'espace périurbain est, à partir de 1975, le grand gagnant démographique : sa population croît à un rythme voisin de 1 % par an (avec un léger creux entre 1990 et 1999). En examinant non pas les soldes démographiques (qui tiennent compte des naissances et des décès) mais les soldes migratoires (qui ne prennent en compte que les mouvements de la population), le bilan serait encore plus favorable à l'espace périurbain, dont l'attractivité ne se dément pas. Il est logique que ces mouvements de population se traduisent par une demande de terrains à bâtir, dont pâtissent les terres agricoles.

Les entreprises non agricoles, consommatrices de terres agricoles

Pour important qu'il soit, le mouvement de l'agriculture vers l'habitat ne doit pas occulter un mouvement plus récent, et assez ample, qui transforme des terres agricoles en terrains utilisés par des activités non agricoles, celles des secteurs secondaire et tertiaire de l'économie et vers des voies de communication, qui servent souvent aux entreprises de ces secteurs. C'est ce que montre la figure 3⁸, qui indique l'utilisation de 100 hectares perdus par l'agriculture dans les années 1980 et 2000. La part qui va vers des sols à dynamique naturelle varie

⁸ Les mêmes réserves que précédemment doivent être faites quant à la comparabilité des deux périodes de cette figure, compte-tenu des ruptures méthodologiques intervenues.

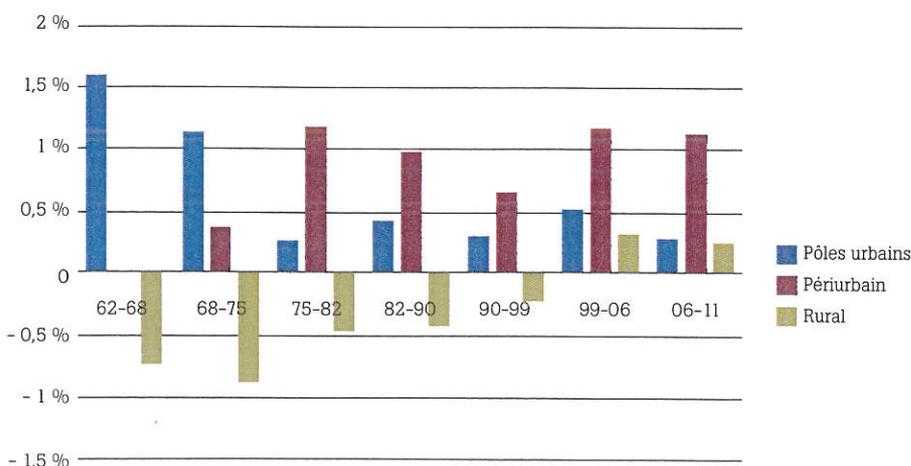


Figure 2 Évolutions intercensitaires de la population (taux annuel de croissance)

Source : recensements de la population

Encart 2 Consommation, artificialisation, conversion de terres agricoles : le sens des mots

Les mots sont chargés de sens. Une « consommation » de terres agricoles entraînant un changement difficilement réversible correspond à un usage statistique courant du terme consommation. C'est ainsi que l'Insee parle de « consommation intermédiaire » des industries lorsqu'il veut éviter l'anglicisme d'input. Parler « d'artificialisation » est plus problématique. Car l'agriculture elle-même est artificielle : puisqu'elle transforme la nature. Cette artificialisation de la nature par l'agriculture remonte à plusieurs siècles, parfois à plusieurs millénaires : c'est dire qu'il s'agit de terres durablement artificielles.

Pour éviter un terme ambigu (car, dans cette définition, presque tous les sols français sont artificiels) et souvent employé dans un sens péjoratif, nous parlerons d'« urbain » et d'« urbanisation », en englobant sous ce terme les villes proprement dites, les vil-

lages (qui sont peu de choses en surface comme en population), les voies de communication et les espaces récréatifs. Les voies de communication font partie du système urbain d'un pays (même si elles sont aussi empruntées par des agriculteurs et des habitants du monde rural) : depuis l'époque des voies romaines, les routes servent à relier des villes, à assurer leur défense et à assoir le pouvoir des capitales. Leur fonction est donc urbaine. Les espaces récréatifs (sports, camps de vacances, parcs publics, chasse et autres activités liées à la culture et aux loisirs) sont également principalement utilisés par les habitants des villes.

Il faut aussi se méfier du terme « nature », trop souvent connoté positivement. La nature en France, à de rares exceptions, n'existe que dans des régions guyanaises (la forêt primaire) ou réunionnaises (les régions volcaniques intérieures)¹. Pour désigner les landes, maquis, garrigues, taillis et friches, nous parlerons de terres « à dynamique naturelle », ce qui indique le processus qui les caractérise et qui nous semble plus exact que le terme de « sol naturel ».

¹ Les données présentées dans cet article ne concernent que la France métropolitaine.

peu entre les deux périodes, de même que le total allant vers des utilisations urbaines. L'agriculture, essentiellement concernée par la diminution de ses surfaces (la forêt gagne du terrain en France depuis des décennies), rend à des sols à dynamique naturelle un peu

plus de 40 % des terres qu'elle abandonne, qui sont les moins productives, et elle cède à l'urbain près des 60 % de celles-ci, qui sont surtout des terres fertiles car les villes ont été historiquement construites dans de riches terroirs agricoles, nécessaires à leur approvisionnement.

Au sein de cet ensemble qui va vers l'urbain, la majeure part, 34 % du total, étaient utilisés par l'habitat dans les années 1980 et 21 % du total par des activités productrices non agricoles et des réseaux. La proportion s'inverse dans les années 2000 : 30 % sont utilisés par ce dernier ensemble et 27 % par l'habitat. Ce n'est plus « la maison individuelle [qui] grignote les espaces naturels », ce sont les bureaux, centres commerciaux, usines, routes et espaces récréatifs qui grignent l'agriculture. C'est un fait qui, s'il est avéré, est majeur pour comprendre l'utilisation des sols en France. Cependant, il est bon, avant d'en tirer des conséquences, de vérifier si d'autres sources confirment ce résultat.



→ Les entreprises non agricoles se décentrent vers les banlieues et le périurbain

C'est ce que permettent les recensements de la population. La figure 4 indique l'évolution de la localisation des entreprises dans les années 2000. Elle indique l'évolution des emplois au lieu de travail (et non au lieu de résidence des personnes) entre 1999 et 2011 selon le type d'espace (cf. encart 3), sans qu'on sache si cette évolution est due à une migration d'entreprises d'un type d'espace vers un autre, à la naissance/mortalité d'entreprises ou à un taux de croissance/diminution de leurs effectifs différent selon le type d'espace.

Durant cette période, les communes-centres des pôles urbains n'ont quasiment pas créé d'emplois (elles en ont perdu entre 2006 et 2011 : - 2,4 %) et le rural assez peu. Ce sont les communes de banlieue (+ 8,4 %) et l'espace périurbain (+ 11,3 %) qui ont capté l'essentiel des emplois créés. Déjà, entre 1975 et 1999, les banlieues, les espaces périurbains et ruraux (qui faisaient à peu près jeu égal) étaient nettement au-dessus des villes-centres des aires urbaines. Ces évolutions, importantes pour comprendre la dynamique spatiale du tissu économique national, ne sont pas dues uniquement à ce qu'on appelle les emplois « présenciels », ceux induits par la demande des ménages périurbanisés (infirmières, professeurs des écoles, taxis, etc.) : les emplois industriels du secteur secondaire ont suivi la même dynamique de sortie des villes, ce qui est assez connu, et il en est de même des emplois du tertiaire supérieur (ce que l'Insee appelle les « emplois de cadres métropolitains »), ce qui est moins connu.

Cette démographie des entreprises, montrée par l'Insee, semble cohérente avec l'évolution de l'utilisation des sols, montrée par le ministère de l'Agriculture. Les emplois qui sont créés en banlieue ou dans l'espace périurbain nécessitent des sols pour implanter les bureaux, commerces et usines, ainsi que des routes pour que les localisations excentrées de ces entreprises soient aisément accessibles. En restant au niveau national, il n'est guère possible d'en dire plus : un emploi tertiaire de moniteur de ski n'utilise pas la même quantité de sol qu'un emploi tertiaire d'informaticien, et faire la moyenne des deux pour savoir combien de sol est nécessaire à un emploi n'a pas de sens. L'hétérogénéité est un peu moins forte pour les 3,36 millions d'emplois industriels (Insee), que l'on peut rapprocher des 285 000 hec-

Encart 3 Ville, urbain, périurbain, campagne, rural : de quoi parle-t-on ?

Il faut être précis dans la façon dont on définit l'occupation du territoire par la ville et la campagne, car une certaine confusion règne dans le langage courant. Pour l'éviter, nous partons ici des définitions statistiques pour donner un sens précis aux termes utilisés.

Depuis 1846, date à laquelle la définition de l'urbain et du rural a été arrêtée en France, une commune est urbaine si elle comporte au moins 2 000 habitants et un tissu bâti contigu (qui peut déborder sur une commune voisine, l'ensemble constituant une unité urbaine). Les autres communes sont rurales.

De nos jours, ces définitions ne suffisent pas car l'horizon des limites administratives d'une commune est trop étroit pour connaître le fonctionnement économique du territoire. Pour élargir cet horizon, l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) a, tout d'abord, défini en 1962 des zones de peuplement industriel et urbain (ZPIU), zonage qu'il a fallu abandonner car, en 1990, 2 % seulement de la population vivait hors ZPIU, ce qui ne correspondait manifestement pas à la part de la « campagne » en France. C'est pourquoi, en 1996, l'Insee a élaboré un zonage en aires urbaines, en distinguant des « zones à dominante urbaine » et des « zones à dominante rurale ». Cette terminologie a très vite présenté des inconvénients : dans le langage courant, et même dans celui des statisticiens, les « zones à dominante urbaine » sont devenues des « zones urbaines », en oubliant qu'il ne s'agissait que d'une « dominante » puis, plus simplement encore, des « villes », alors que cet espace est composé majoritairement de communes rurales (dans le sens statistique précédent) et que 90 % de leurs sols soient agricoles ou forestiers.

Le zonage en aires urbaines (ZAU) a été revu en 2010. Pour éviter certains quiproquos du zonage de 1996, le terme « rural » n'est plus utilisé, pas plus que celui de « périurbain ». Le ZAU-2010 part des unités urbaines (cf. supra), ou pôles (au sein desquels on peut distinguer la commune-centre et les communes de banlieue), qui offrent au moins 1 500 emplois. Ces

pôles ont des aires d'influence, ou couronnes, constituées de communes avoisinantes depuis lesquelles au moins 40 % de la population active effectue des migrations alternantes domicile-travail, généralement vers le pôle. Cette approche fonctionnelle du territoire permet d'apprécier l'influence des villes au-delà de leurs limites physiques définies par la continuité du bâti. Les couronnes sont majoritairement constituées de communes rurales attirées par les pôles. Les pôles et leurs couronnes constituent les aires urbaines (lorsque la population se répartit entre plusieurs aires urbaines pour aller travailler, on parle de communes multipolarisées). Le reste du territoire est constitué de communes isolées, hors influence des pôles. Enfin, le zonage distingue les grandes aires urbaines où les pôles offrent plus de 100 000 emplois, les moyennes aires urbaines (5 000 à 10 000 emplois) et les petites aires urbaines (1 500 à 5 000 emplois).

En « 2008 » (année fictive de recensement correspondant à la création du ZAU-2010), les 792 aires urbaines regroupent environ la moitié des communes françaises (exactement : 18 272) où vit 85 % de la population (plus de trois-quarts dans le pôle et un petit quart dans la couronne). Il y a 11 015 communes multipolarisées (environ 10 % de la population) et 7 412 communes isolées (environ 5 % de la population). Ces chiffres montrent la faible part de la population vivant hors de l'influence de la ville : la part du lion que se taillent les villes où 2/3 de la population habite.

Pour la clarté de l'article et la continuité avec les zonages précédents, nous analysons ainsi les données statistiques. Les grandes et moyennes aires urbaines sont regroupées avec les communes multipolarisées pour constituer un « espace urbanisé ». Au sein de celui-ci, nous distinguons trois types de communes-centres des aires urbaines : leurs banlieues (ces deux catégories étant caractérisées par un tissu bâti continu) ce que nous appelons « l'espace périurbain », composé des couronnes et communes multipolarisées, où le bâti urbain alterne avec des espaces agricoles et boisés et où la population est attirée par les emplois urbains. Le reste du territoire, que nous appelons « rural », regroupe les petites aires urbaines (qui correspondent à ce que nous appelons des bourgs ruraux) et les communes isolées, où l'attraction urbaine est plus faible.

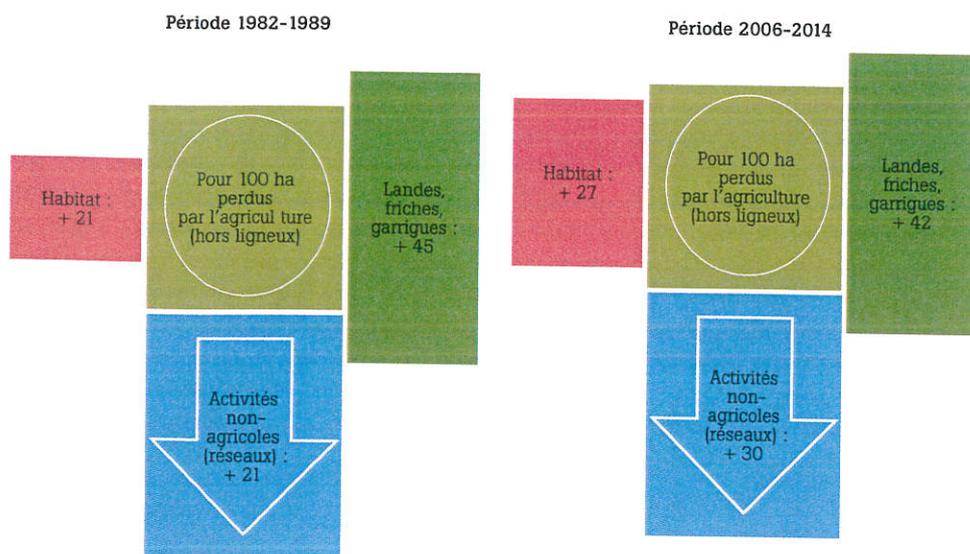


Figure 3. Utilisation de 100 hectares de terres perdus par l'agriculture

Source : ministère en charge de l'agriculture, enquêtes SCEES-Teruti (années 1980) et SSP-Teruti-Lucas (années 2000)

tares utilisés par les activités industrielles (ministère en charge de l'agriculture) ce qui permet de calculer qu'il faut 850 m² de sol par emploi industriel. C'est la même superficie qui est utilisée par un ménage. Pour préciser l'analyse, il faudrait descendre à des niveaux plus fins (auquel les enquêtes par sondage du ministère en charge de l'agriculture ne sont pas représentatives) ou, mieux encore, faire des études monographiques.

La crise économique réduit les pertes de terres agricoles...

Les évolutions de long terme que nous avons mises en évidence ci-dessus se combinent avec des effets de court terme, tout particulièrement celui de la crise économique qui a suivi la crise financière de 2008. C'est ce que permet de montrer le tableau 1.

Ce tableau montre le solde net des échanges entre l'agriculture et les autres usages, en gardant l'optique de l'utilisation des sols, comme précédemment. Il s'agit des évolu-

tions entre 2006-2010 (on peut considérer qu'il s'agit d'une période d'avant-crise) et 2010-2014 (cœur de la crise économique). Nous ne nous arrêtons pas sur la conversion de terres agricoles en terres à dynamique naturelle, qui est passé de près de 45 000 ha par an (2006-2010) à moins de 20 000 ha par an (2010-2014), phénomène sans rapport avec la crise économique⁹. Au cœur de la crise économique (2010-2014) les conversions de terres agricoles en terrains à usages urbains se sont ralenties par rapport à l'avant-crise (2006-2010) pour tous les

⁹ J. Masero, C. Fontes-Rousseau et D. Cébron font l'hypothèse qu'elle s'explique par les changements du régime des retraites agricoles (*Agriste Primeur*, n° 313, juin 2014).

“ L'explication du ralentissement du rythme de l'extension urbaine peut être recherché dans les effets de la crise économique. ”

types d'utilisation : - 11 % pour l'habitat, - 17 % pour les voies de communication et - 67 % pour les terrains des entreprises des secteurs secondaire et tertiaire. Au total, les conversions de terres agricoles à des utilisations urbaines sont passées de 50 000 ha/an à 33 000 ha/an de la première période à la seconde, et l'ensemble des sorties de l'agriculture de 93 000 ha/an à 51 000 ha/an. Un des phénomènes majeurs du début des années 2010 est donc une diminution d'un tiers des terres agricoles allant vers une utilisation urbaine. J. Masero *et al.* soulignent qu'il s'agit-là d'un retour aux tendances de long terme, après un pic exceptionnel dans les années 2006-2008¹⁰. Cela est confirmé par une comparaison avec l'utilisation des terres qui sortaient de l'agriculture dans les années 1980 : 32 000 hectares allaient vers l'urbain ; mais la période 1981-1987 était également une période de crise : la croissance en volume du PIB était inférieure à 2 % par an. Au-delà du constat, l'explication du ralentissement du début des années 2010 peut être recherchée dans les effets de la

crise économique. Premièrement, l'économie française détruit des emplois : - 35 000 par an depuis 2009 (contre + 32 000 par an entre 2006 et 2009), ce qui rend moins nécessaire la construction de bureaux (il y a un excédent d'offre sur le marché) ; deuxièmement, l'État et les collectivités territoriales sont très endettés, ce qui ne permet pas de construire autant de routes qu'auparavant (d'où la diminution de 1/6^e montrée par le tableau 1) ; troisièmement, l'habitat, qui résiste un peu mieux, est victime du ralentissement de la construction et du rapetissement des lots résidentiels des maisons individuelles (- 25 % entre 2006 et 2013¹¹), du fait de la cherté du sol.

...ce qui est inquiétant

Pour un économiste, ce ralentissement du rythme de l'urbanisation est inquiétant. En construisant peu de voies de communication, on ralentit le désenclavement de zones rurales (comme dans le Massif central, ou dans la « diagonale du vide » du pays) et de régions à la périphérie de la →

¹⁰ J. Masero, C. Fontes-Rousseau et D. Cébron, *Agriste Primeur*, n° 313, juin 2014.

¹¹ Cédric Cailly, *La revue foncière*, n° 3, pp. 19-23.

Types de changements d'usage des terres	2006-2010	2010-2014	Évolution
Agriculture → dynamique naturelle	43 835	17 993	-59,0 %
Agriculture → habitat	21 048	18 676	-11,3 %
Agriculture → réseaux	10 569	8 781	-16,9 %
Agriculture → activités non agricoles	17 842	5 806	-67,5 %
Total → urbain	49 459	33 263	-32,7 %
Total général	93 294	51 256	-45,1 %

Tableau 1 Destination des terres perdues par l'agriculture

Source : ministère en charge de l'agriculture, SSP, Teruti-Lucas. Utilisation des sols, en hectares par an

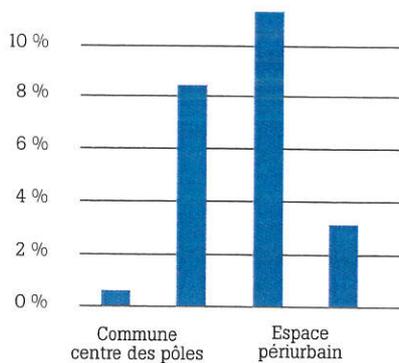


Figure 4 Évolution des emplois au lieu de travail 1999-2011

Source : Insee, recensements de la population

→ « banane bleue » européenne (comme la Bretagne, le Sud-Ouest). Le coup de frein porté aux sols utilisés par des activités non agricoles, dont le rythme d'accroissement diminue des deux-tiers depuis le début des années 2010 par rapport à l'avant-crise, prive la France et se prive ainsi de bureaux neufs, plus ergonomiques et fonctionnels que les vieux bureaux, plus économes en énergie, mieux connectés, etc. Le stock de capital immobilier urbain, sol et bâti pris ensemble, augmente lentement dans la crise économique que nous traversons. Cela contribue à la dégradation de la compétitivité internationale du pays.

L'éclaircie de la conjoncture économique qui semble se produire aujourd'hui va-t-elle

permettre de redresser cette situation ? Il faudra, pour cela, trouver des terrains pour construire les bureaux, usines et commerces nécessaires à la création de nouveaux emplois et pour répondre à la demande de logements. Où ? En reconstruisant dans les villes des bureaux neufs sur de vieux bureaux ? C'est possible, mais c'est cher. Depuis 1982, les recensements montrent qu'on crée moins d'emplois dans les villes-centres que dans les banlieues, les espaces périurbains et ruraux (cf. figure 4 pour la période 1999-2011). En choisissant des localisations excentrées (mais avec une bonne accessibilité), les chefs d'entreprises cherchent à gagner en compétitivité et évitant de reconstruire des bureaux urbains sur des bureaux urbains, ce qui coûte cher (explosion du coût du foncier depuis 15 ans¹², coûts de démolition, de dépollution, normes de constructions à respecter, etc.). Pour améliorer leur compétitivité sur les marchés par une réduction des coûts fonciers, ils vont chercher hors des villes des terres jusque-là agricoles. Contraindre ces entrepreneurs à s'installer dans les villes, en densifiant les emplois urbains, entraînerait une perte de compétitivité. Contraindre les ménages à habiter en ville, en densifiant la population urbaine, renchérirait aussi le coût des emplois du secteur privé (car les entrepreneurs doivent payer des salaires

supérieurs du fait du coût des logements ce qui serait une nouvelle perte de compétitivité.

Le retour à la croissance économique du pays nécessitera donc probablement la conversion de nouvelles terres agricoles à des usages urbains. Naturellement, cela doit se faire sans gaspiller des terres agricoles. Mais nous l'avons dit : la ressource foncière agricole est abondante en France par rapport à nos principaux partenaires et concurrents européens (Pays-Bas, Allemagne en premier lieu). Le potentiel de production agricole et la position agro-exportatrice du pays peuvent être préservés par un léger grignotage. La situation environnementale doit aussi être prise en compte. Car le développement durable repose sur trois piliers : économique, social et environnemental. Nous avons insisté, dans cet article, sur celui qui est placé en tête de l'énumération, l'économie, ce qui ne signifie pas que nous sous-estimons les deux autres.

Sortie de Montpellier le long de l'autoroute A9

© Patrice Blo

¹² Joseph Comby, *La revue foncière*, n° 3, pp. 24-28.



Édito L'urbanisation contre l'agriculture ? 3

Regards sur l'actualité 3

Localisation des activités et consommation des terres agricoles 5

Par Jean Cavailhès

L'évaluation de la « consommation » de terres agricoles peut varier du simple au double selon les critères adoptés.

Deux exemples de politiques foncières communales 11

Par Nicolas Persyn

Regard sur des politiques communales ordinaires combinant action foncière et outils réglementaires.

Mesurer l'occupation du territoire, disent-ils 15

Par Olivier Piron

La mesure de l'occupation du territoire par les différents types d'utilisation pose, en pratique, une série de problèmes qui rendent fragiles les conclusions péremptoires sur les évolutions en cours.

La fin des quotas laitiers, un enjeu territorial 20

Par Vincent Chatellier

Depuis 30 ans, un soutien européen au prix du lait était subordonné à la limitation du nombre de l'importance des troupeaux par rapport aux surfaces qui, du coup, avaient un supplément de valeur. Quelles seront les conséquences de la libéralisation du système ?

Allons-nous manquer de terres ? 25

Par Jean Cavailhès

En prolongement des *Cahiers Déméter* consacrés à cette question planétaire, l'auteur en discute certaines conclusions.

Les communs et le droit de propriété 28

Par Etienne Le Roy

La formation des droits sur le sol est un phénomène anthropologique complexe avant d'être une construction juridique. L'apparition de la propriété privée, nécessaire au développement des marchés, n'exclut pas les communs.

La notion d'habitat illégal en Afrique 33

Par Jean François Tribillon

L'urbanisation irrégulière qui concerne le plus grand nombre, met les populations urbaines sous la coupe du pouvoir technico-administratif qui décide des conditions de régularisation de leur situation ou de leur éradication.

La chute de la construction de logements en Languedoc-Roussillon 37

Par Claude Jamot

Dans une région où la défiscalisation de l'investissement locatif a longtemps tiré le secteur de la construction, la chute de la construction reflète l'inadaptation de l'offre.

Une baisse souhaitable, pour qui ? 40

Par Yann Gérard

Chronique de l'expropriation 41

Par Frédéric Lévy, Clément Mortini

Jurisprudence européenne 44

Par Francis Haumont et Pascale Steichen

Il était une fois le foncier 1945 : Orly, future gare aérienne 46

Par Johan Vincent

Lectures 48

Coordonné par Yann Gérard

La revue foncière

Commission paritaire 1016 T 92465

Rédaction, abonnements La revue foncière, 9 rue de Penthièvre, 75008 Paris

Edition Compagnie d'édition foncière SAS, même adresse

E-mail contact@revue-fonciere.com

Site www.revue-fonciere.com

Directeur de la publication Joseph Comby

Secrétariat, abonnements Filiz Hervet

Révision, graphisme et PAO Abès Méziani

Ont participé à la conception et à la rédaction de ce numéro

Arnaud Bouteille, Simon Bouvier, Jean Cavailhès, Éric Charnes, Vincent Chatellier, Joseph Comby, Yann Gérard, Sonia Guelton, Francis Haumont, Claude Jamot, Sophonie L'Angevin, Simon Lefevre, Etienne Le Roy, Frédéric Lévy, Romain Melot, Clément Mortini, Michaël Moussault, Nicolas Persyn, Olivier Piron, Vincent Renard, Jean-Michel Roux, Mathieu Saujot, Patrick Savignac, Pascale Steichen, Philippe Texier, Jean-François Tribillon, Johan Vincent

Les articles engagent leurs auteurs et appellent à un débat.

Les titres et les textes de présentation sont de la rédaction.

Dépôt légal Avril 2015

Impression Compédit Beauregard S.A., 61 600 La Ferté-Macé