

Des territoires en actions pour maîtriser le foncier agricole

Retours d'expérience des îles de la façade atlantique française



RAIA
RÉSEAU DES ILES
AGRICOLE ATLANTIQUES

Décembre 2020

Présentation

A l'échelle nationale, le foncier disponible pour les activités agricoles est une ressource qui se raréfie : 1300 hectares de terres agricoles disparaissent chaque semaine vers d'autres usages (loisirs, urbanisation...). Le prix des terres agricoles est par ailleurs en nette augmentation (+ 40 % en moyenne en 10 ans).

A l'échelle nationale, la spéculation sur le prix des terres agricoles est particulièrement importante dans les zones péri-urbaines des métropoles ainsi que sur le littoral, lieux de vie recherchés.

Sur les îles, l'attrait du cadre de vie renforce cette tendance spéculative, les terres agricoles étant souvent perçues comme des réserves pour une urbanisation future (résidences secondaires, hébergement touristique, terrain de loisirs, etc).

Parallèlement, la déprise agricole a été très forte au cours du XXème siècle sur ces territoires peu adaptés à la mécanisation et à l'intensification des pratiques et en marge des centres économiques et décisionnels du monde agricole. De nombreux sièges d'exploitation ont alors été vendus, et un grand nombre de terres agricoles ont été ouvertes à l'urbanisation ou ont été converties à un usage de loisir (camping caravanning, agrandissement des jardins, etc)

Le démembrement des exploitations agricoles existantes et la reprise partielle du parcellaire par d'autres exploitants a entraîné une sous-valorisation de certaines parcelles agricoles et un enrichissement progressif d'une partie du territoire.

Ainsi, on estime aujourd'hui que les friches représentent :

- 15 % de la surface de Belle-Ile-en-Mer
- 20 % de la surface de l'île d'Yeu
- 25% de la surface de l'île Nord de Bréhat
- 20 % de la surface de l'île d'Oléron

Le contexte global du foncier agricole sur les îles se caractérise donc par les points suivants :

- Le prix des terres agricoles est élevé, tiré vers le haut par la spéculation.
- La multiplicité des propriétaires pour certaines parcelles (nombreuses indivisions), ainsi que la place encore importante des rapports informels dans les modes de faire-valoir (accords oraux ou absence d'accord) rendent difficile l'établissement de baux ou les ventes.
- Une partie du parcellaire est enrichi et difficile à remettre en exploitation.
- Une partie des terres appartient à des organismes publics (Conservatoire du littoral, Conseils départementaux) et / ou se situe dans des périmètres de protection environnementale ou paysagère (espaces remarquables et espaces proches du rivage de la loi littoral, zone Natura 2000, site classé ou inscrit, entre autres). Cela limite fortement le type de productions agricoles pouvant y être pratiqué ainsi que l'installation d'infrastructures (clôtures, hangars, étables, etc).

La préservation de terres agricoles en bon état, accessibles juridiquement et financièrement pour les agriculteurs, est un enjeu majeur du maintien de nos capacités de production alimentaire.

Dans un contexte de diminution du nombre d'actifs agricoles et où la profession doit relever le défi de la transition agroécologique, les îles ont la chance d'attirer des porteurs de projets d'installation ou de reprise d'exploitation agricole.

Mais comment offrir à ces profils, le plus souvent non issus du milieu agricole, la possibilité d'exercer leur activité de façon viable dans un contexte foncier si complexe ? Et comment sécuriser les exploitations agricoles déjà existantes, fragilisées par un statut foncier et immobilier parfois précaire ?

Au cours des dix dernières années, plusieurs territoires insulaires ont tenté de répondre à ce défi en créant et mettant en œuvre des stratégies de maîtrise locale du foncier agricole.

Ces stratégies s'inscrivent dans le temps long et nécessitent un portage politique fort, ainsi qu'un engagement des différentes parties prenantes intervenant sur le foncier agricole. Néanmoins, si ces conditions sont réunies, elles portent leurs fruits : ainsi l'action foncière de l'île d'Oléron, démarrée en 2010, arrive aujourd'hui à maturité et a permis d'installer plusieurs sauniers et agriculteurs sur l'île.

Chacune des fiches ci-après détaille une expérience foncière en cours :

Fiche-expérience n° 1 : Mission foncière de Belle-Ile-en-Mer / P.4

Fiche-expérience n°2 : Action foncière de l'île d'Oléron / P.9

Fiche-expérience n°3 : Projet Terres Fert'île, île d'Yeu / P.15

Fiche-expérience n°4 : Procédure des biens vacants sans maître sur l'île de Houat / P.20