

# LE FONCIER AGRICOLE

## SUR LE TERRITOIRE PÉRIURBAIN DU TRIANGLE DE GONESSE

État des lieux et propositions  
pour une transition agroécologique

Septembre 2022

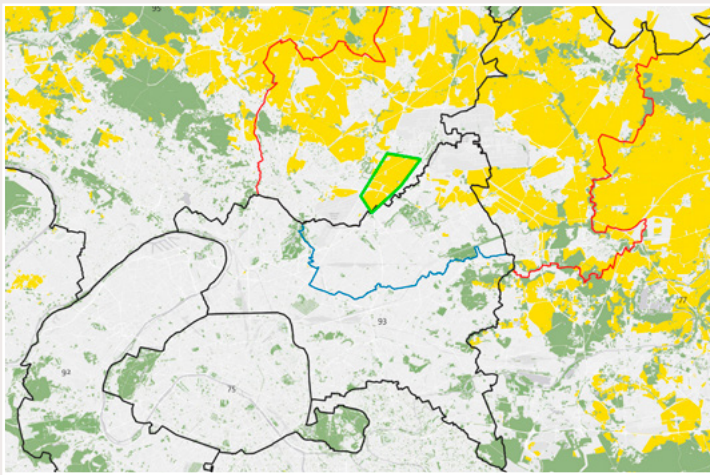
### LES POINTS FORTS DE L'ÉTUDE

- L'intérêt de la mise en œuvre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)
- Les conséquences de l'instabilité des documents d'urbanisme dont s'accommode une agriculture de rente
- La caractérisation des exploitations du Triangle
- La proposition d'une stratégie foncière porteuse d'avenir basée sur :
  - la pérennisation de l'usage agricole des terres du Triangle,
  - l'émergence de projets agroécologiques sur les propriétés hors du statut du fermage,
  - un encadrement local et plus démocratique des marchés fonciers agricoles.
- Un panorama comparatif de politiques publiques locales périurbaines

# CARMA

Coopération pour une Ambition agricole, Rurale et Métropolitaine d'Avenir





■ Terres agricoles ■ Triangle de Gonesse ■ CA Roissy Pays de France  
■ Forêts, bois ■ Département ■ EPT Paris Terres d'Envol

## Le Triangle de Gonesse : un « vide » à urbaniser vs des terres nourricières à préserver pour la transition agroécologique

Le Triangle de Gonesse est l'ensemble agricole le plus proche de Paris, situé entre les aéroports de Roissy et du Bourget et au cœur d'un territoire historique, cohérent sur le plan géologique et géographique, le Pays de France, à cheval sur deux entités administratives : le Val d'Oise et la Seine-Saint-Denis. Il est depuis plusieurs années l'objet de propositions contradictoires. Ce débat sur le foncier agricole périurbain se retrouve dans toutes les grandes métropoles régionales et mondiales.

### Ce que met en évidence l'analyse foncière du Triangle de Gonesse

- Les projets d'extension urbaine envisagée sur le Triangle de Gonesse seront difficilement compatibles avec les objectifs du ZAN. « La projection des droits à construire dans une logique ZAN correspondrait à 37 ha sur Gonesse bien en-deçà des divers projets actuels ».



■ Triangle de Gonesse  
■ Tulipes Nord  
■ Val Francilia  
■ Aérolians  
■ Paris Nord 2

Plan des opérations d'urbanisme entourant le Triangle.

- L'instabilité des documents d'urbanisme fait espérer aux propriétaires fonciers des plus-values foncières conséquentes à court, moyen ou long terme, et aux fermiers des indemnités de résiliation de baux. L'intérêt financier des propriétaires comme des fermiers va à l'encontre de l'intérêt commun au regard des enjeux environnementaux, sociaux et économiques (stockage du carbone, urgence de la transition vers l'agroécologie, relocalisation de la production agricole de qualité et accessible à la population, création d'emplois agricoles et agroalimentaires). La pérennité des zones agricoles et des zones naturelles (en cohérence avec le zéro artificialisation nette) est à rechercher au plus vite pour permettre l'émergence de nouveaux systèmes de production agricole.
- Une part importante des terres est mise à disposition des fermiers hors le statut du fermage, notamment les terres publiques.

- Les échanges de culture, qui sont du ressort des agriculteurs, permettent de constituer des îlots de culture de grande taille hors remembrement (cf. "millefeuille" foncier ci-contre). La plupart des exploitations ont leur siège en dehors du Triangle ; elles délèguent les travaux agricoles à des entreprises spécifiques ; elles privilégient une logique financière à une logique d'emplois et de création de valeur ajoutée sur le Triangle. Ainsi, les terres du Triangle se trouvent utilisées par des acteurs agricoles non associés à l'avenir du territoire périurbain.
- Les difficultés d'accès aux données structurelles foncières, y compris les échanges de parcelles, doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie, notamment dans le contexte de l'élaboration des PAT (projet alimentaire territorial). Il convient en effet que les acteurs de terrain et les collectivités impliqués dans un projet local soient en mesure d'orienter l'évolution de la production agricole, ainsi que des unités de production agricole, dans un cadre reconnu par l'État. Il est donc important d'agir sur les modalités d'accès à la terre (aux droits d'usages de la terre).
- Une connaissance globale du Triangle est nécessaire et doit aussi porter sur la qualité des sols, le paysage, le système aquifère, la biodiversité.

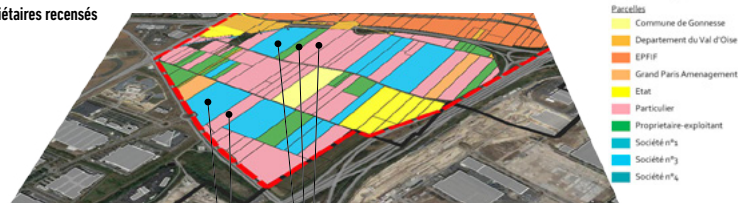


## Le « millefeuille » du foncier agricole sur le Triangle

Schéma à titre indicatif

### LES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES

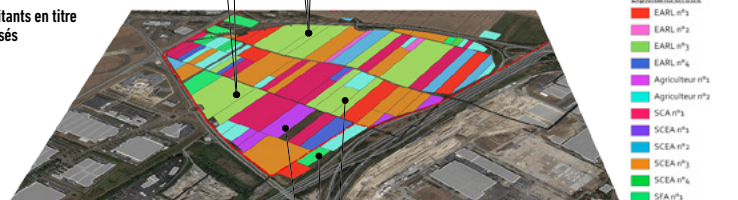
Propriétaires recensés



Bail ou contrat précaire entre un propriétaire et un exploitant. Très souvent, un propriétaire privé ne détient qu'une parcelle rose.

### LES UNITÉS DE PRODUCTION AVANT ÉCHANGES PARCELLAIRES

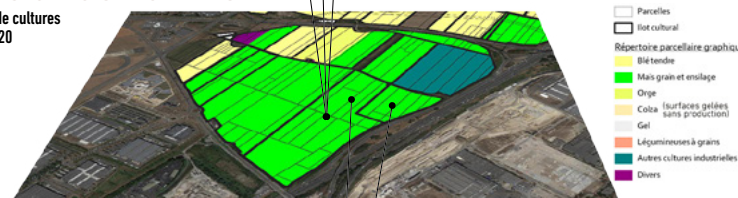
Exploitants en titre recensés



La constitution d'un îlot de culture propre à une exploitation a fait l'objet d'échanges de cultures entre les divers exploitants détenant un bail ou un contrat précaire sous l'îlot de culture.

### LES UNITÉS DE PRODUCTION APRÈS ÉCHANGES PARCELLAIRES

Îlots de cultures en 2020



L'entrepreneur qui a fait les travaux sur la parcelle homogène a contracté avec deux (ou trois) agriculteurs.

### LES UNITÉS DE CULTURE



## Les principales leçons à tirer du panorama comparatif de politiques publiques locales périurbaines

Au travers des exemples présentés, on constate une forte effervescence autour de projets globaux de territoire touchant notamment la transition agroécologique au service d'une alimentation durable pour tous. Des solutions existent, des innovations sont expérimentées avec succès, dont quelques lignes de force se dégagent :

- le rôle prépondérant des pouvoirs publics locaux dans la réussite des projets qui se développent d'autant plus facilement qu'il s'agit de biens agricoles propriétés d'une collectivité territoriale ;
- l'importance nouvelle de projets de territoire qui essaient de mixer le plus intimement possible les divers usages des sols ;
- l'impact probable du ZAN pour faciliter de possibles évolutions opérationnelles et réglementaires ;
- l'élaboration de PAT par de nombreuses collectivités les conduit à s'intéresser à la production et à rechercher des partenariats ;
- la très grande difficulté dans la plupart des cas à traiter des transferts des droits d'usages des biens agricoles et du renouvellement des pratiques dans un temps resserré, y compris du fait d'un certain flou sur les données d'exploitation en raison des accords informels ;
- la compensation des segmentations des divers domaines des droits fonciers (urbain, agricole, environnemental) par des innovations qui tentent d'utiliser au mieux des procédures opérationnelles existantes ;
- l'obstacle majeur que constitue les marchés fonciers comme déjà évoqué ;
- l'importance des jeux d'acteurs publics et privés pour créer ensemble des dynamiques de projets.

## Nos propositions de stratégie foncière

Un ensemble d'actions claires et fédératrices émergent de cette étude. Coordonnées, elles constituent une stratégie foncière réaliste, progressive et adaptée aux caractéristiques foncières des différents secteurs agricoles permettant d'activer la transition agroécologique du Triangle de Gonesse. Au préalable un dialogue partenarial et ouvert à tous les acteurs concernées (collectivités, État, opérateurs urbains, agriculteurs et représentants de la profession agricole, filière alimentaire), est à mettre en place, qui repose sur une approche systémique de l'alimentation pour le territoire.

### LES AXES DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

#### PÉRENNISER L'USAGE DES TERRES AGRICOLES

- Le classement en zone agricole des terres du Triangle dans le SDRIF-e (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental).
- L'établissement d'un PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains) sur l'ensemble du Triangle, contenant un programme d'actions.

#### ORIENTER LES TERRES DISPONIBLES

- Avec la révision du schéma directeur des exploitations de l'Ile-de-France pour privilégier une agriculture agroécologique et riches en emplois.
- Avec la création d'une commission foncière locale, composée des acteurs impliqués dans un dialogue partenarial sous l'autorité du Préfet vers les porteurs de projets agricoles s'inscrivant dans les politiques locales.
- Avec une veille foncière ouverte aux acteurs locaux.



## Les enjeux généraux et fondamentaux qui émergent de l'étude pour réussir la transition agroécologique

- Faciliter les aménagements complémentaires entre espaces agricoles et espaces urbains, notamment via des procédures et des outils adaptés sur le foncier.
- Orienter les terres vers des projets agroécologiques, riches en emplois, les valeurs foncières agricoles se réajusteront.
- Aller vite : le départ en retraite prochain de bon nombre d'agriculteurs franciliens peut favoriser les mutations nécessaires.
- Faire autrement : plutôt que de grands programmes, ce sont des réseaux ou des archipels d'initiatives mul-



tiples qui sont à coordonner et à mettre en cohérence dans les différentes filières.

- Cette étude devrait nourrir un débat pour la mise en place de la transition écologique co-pilotée par les acteurs concernés. Ainsi, Le Triangle de Gonesse, au sein du Pays de France, peut et doit être un site de mise au point des réformes qui peuvent intervenir en matière de foncier agricole dans le nouveau contexte d'une relocalisation de l'agriculture, et d'une plus grande autonomie alimentaire.

# CARMA

L'association Coopération pour une Ambition agricole, Rurale et Métropolitaine d'Avenir (CARMA) porte depuis 2016 l'idée non seulement de préserver l'espace agricole que forme le Triangle de Gonesse, mais aussi d'amorcer sa transition agroécologique. Le projet CARMA-RISOME a été défini depuis 2017 et proposé aux pouvoirs publics. Il porte une démarche, réaliste et respectueuse des exploitants en place attachés à leur territoire, de mutation agroécologique progressive des terres du Triangle, doublé par une vision territoriale d'un nouveau mode de développement sur le Pays de France. CARMA a également facilité

le montage d'une ferme pilote sur l'alimentation saine et durable dans le Parc du Sausset à Villepinte. À la suite de l'appel à idées lancée par la SEMMARIS en 2021 pour définir le projet AGORALIM, CARMA a réuni un groupement de fait des principaux acteurs de la filière Bio en Île-de-France (CARMA Plus Bio).

Récemment, grâce à une procédure mise en place par le Secrétariat d'État à l'Économie Sociale et Solidaire, un Pôle Territorial de Coopération Économique (PTCE) sur la transition agroécologique et écologique du Pays de France vient d'être créé et entre dans sa phase opérationnelle.

VOUS SOUHAITEZ OBTENIR LE RAPPORT D'ÉTUDE COMPLET



Les organismes ou personnes souhaitant disposer du rapport d'étude complet peuvent le demander en allant sur le site de CARMA

<https://carmapaysdefrance.com/>  
et en cliquant sur l'onglet Publications

Du fait de l'importance de l'investissement consenti à cet effet par CARMA, une contribution libre est demandée aux organismes et personnes en fonction de leur statut et de leur demande.

Équipe d'étude CARMA : Clément Boudier, Robert Levesque (AGTER), Robert Spizzichino  
Groupement Carma 28 bis, rue Victor-Hugo 92000 Nanterre  
[groupementcarma@gmail.com](mailto:groupementcarma@gmail.com)