



Le foncier agricole sur le territoire périurbain du Triangle de Gonesse

État des lieux et propositions
pour une transition agroécologique

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	4
Remerciements.....	5
Contexte et objectifs de l'étude.....	6
1 ÉTAT DES LIEUX DU FONCIER AGRICOLE.....	8
L'environnement urbain et rural du Triangle.....	9
L'insertion du Triangle dans la planification agricole du Pays de France.....	9
Évolutions récentes quant à l'aménagement du Triangle.....	10
Des projets urbains tout autour du Triangle.....	11
Le ZAN : un nouveau contexte juridique favorable à la préservation des terres agricoles.....	12
Diagnostic foncier.....	16
Une scission nord-sud du Triangle dans les documents d'urbanisme.....	16
Une propriété foncière morcelée au sud et au nord d'une maîtrise publique centrale.....	17
Un marché foncier sous l'influence d'une dynamique d'urbanisation.....	19
De la propriété foncière à l'unité de production agricole.....	21
La propriété foncière.....	21
Les relations entre propriétaires et les agriculteurs / exploitations agricoles.....	22
Les unités de production (les exploitations agricoles).....	23
Nombre et typologie.....	23
Approche économique des exploitants du Triangle.....	25
Exploitations agricoles et échanges de culture.....	27
Exploitations agricoles et îlots de culture.....	28
Exploitations agricoles et recours aux entreprises de travaux agricoles.....	30
Le « millefeuille » du foncier agricole sur le Triangle.....	31
Conclusions de la première partie.....	32
2 PANORAMA COMPARATIF.....	33
Éléments contextuels.....	34
Exemples de démarches significatives de transitions agroécologiques territoriales.....	35
Projets systémiques incluant une intervention foncière.....	35
Régie municipale de Mouans-Sartoux.....	35
Fermes urbaines multi-services à Grande Synthe.....	36
Le projet « VITAL » de Loos-en-Gohelle visant au montage d'une filière bio alimentaire.....	36
Aides à l'installation de nouveaux agriculteurs, à la conversion de productions existantes et à la transmission des terres à usage agricole.....	37
Réseau rural français / Terre de liens dans le cadre de l'initiative MCDR Projet TERREAU (mobilisation collective pour le développement rural).....	37
Chèques-conseils d'accompagnement des cédants à la transmission.....	37
Une zone test en grandes cultures mise en place par Douaisis Agglo (59) dans le cadre d'un aménagement urbain.....	38
Métropole Européenne de Lille (MEL): s'installer comme agriculteur bio sans hériter de terres.....	39
L'usage efficace de la réglementation foncière.....	39
Gestion des domaines fonciers agricoles de la Ville de Lausanne.....	39
Le programme de recherche multidisciplinaire JASMINN sur la protection des terres agricoles.....	40

Valorisation du foncier public et modes de gouvernance	41
L'intervention de l'EPFL Savoie à Granier (73) : réorganiser le foncier comme préalable à des conversions ou des accueils de nouveaux exploitants	41
La gestion des terres agricoles publiques en Grande -Bretagne	41
L'agriparc de Viviers, métropole de Montpellier (34) : promouvoir la multifonctionnalité du foncier agricole public	41
Le fonds d'intervention agricole et agroalimentaire du Pays voironnais (38) pour compenser l'artificialisation des terres	42
Quelques innovations en perspective concernant la maîtrise du foncier agricole	43
Rapport d'information du Sénat sur la gestion des espaces périurbains (1998)	44
Propositions d'une équipe de recherche canadienne concernant l'accès aux espaces pour la production alimentaire en zone urbaine montréalaise	45
Proposition centrale d'un rapport d'AGTER et Terres de Liens : la mise en place d'une « commission foncière »	46
Une action globale de soutien par une coopérative anglaise : The Ecological Land Cooperative (ELC)	47
Les apports de la coopération européenne entre organisations : Access to Land	48
Les apports des luttes contre l'artificialisation des terres agricoles	49
Les Lentillères à Dijon.....	49
La ZAD de Notre Dame des Landes.....	50
La prise en compte des aménagements agricoles dans les documents d'urbanisme opérationnel	51
Ajouter une composante agricole aux outils de l'aménagement : ZAC, ORT, PUP.....	51
Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).....	52
La ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) du plateau de Saclay.....	52
Le PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains).....	52
Conclusions de la deuxième partie	53
3 STRATÉGIE FONCIÈRE POUR ACTIVER LA TRANSITION AGROÉCOLOGIQUE DU TRIANGLE DE GONESSE	55
Principes pour un projet de transition agroécologique co-construit	56
Proposition d'une stratégie foncière	57
Les outils de planification : consacrer la vocation agricole du Triangle	57
Acter la non-urbanisation du Triangle de Gonesse dans le SDRIF-E.....	57
Créer un PAEN	58
Les outils d'intervention foncière : orienter les terres disponibles vers les porteurs de projets agricoles s'inscrivant dans les politiques publiques locales	58
Réviser le SDREA	58
Créer une commission foncière locale.....	59
Instaurer une veille foncière	60
Concevoir un système de portage foncier temporaire	60
Premiers leviers d'action sur le Triangle de Gonesse	61
Pour la partie nord en ZAP : initier une prospection foncière active	61
Pour la partie centrale sous maîtrise publique : tester un projet d'agriculture transitoire.....	62
Pour la partie sud en ZAC : promouvoir un nouveau type d'espace agricole.....	63
Conclusions de la troisième partie	65
CONCLUSIONS GÉNÉRALES.....	66
ANNEXE.....	69
RÉFÉRENCES.....	73

Avant-propos

REMERCIEMENTS

L'équipe d'étude Coopération pour une Ambition agricole, Rurale et Métropolitaine d'Avenir (CARMA) était composée de *Clément Boudier*, *Robert Levesque* et *Robert Spizzichino*. Plusieurs autres membres de CARMA ont apporté leur généreuse contribution tout au long des travaux, notamment *Antoine Bres* et *Sophie Chignard*.

Anne Gellé, administratrice de Terre de liens Île-de-France, a été présente tout au long de nos travaux pour nous prodiguer ses conseils.

Par ailleurs, nos remerciements les plus forts vont aux chercheurs qui nous ont aidés quant aux ressources pouvant contribuer à nos travaux et qui ont participé au séminaire consacré à asseoir la problématique de notre sujet :

- *Ségoène Darly*, maître de conférence en géographie - Université Paris 8 Vincennes Saint-Denis, membre du Ladyss - Laboratoire Dynamiques Sociales et Recomposition des Espaces ;
- *Romain Melot*, Research Professor / directeur de recherche – Inrae/ Sadapt - Université Paris Saclay, AgroParisTech ;
- *Coline Perrin*, chargée de recherche en géographie à l'Inrae (UMR Innovation) et enseignante-consultante à Montpellier Supagro.

Nos remerciements vont également aux chercheurs dont la connaissance du foncier agricole en contexte péri-urbain a été précieuse :

- *Stéphane Tonnelat*, chargé de recherche au CNRS / Co-directeur du Laboratoire Architecture Ville Urbanisme Environnement (LAVUE) ;
- *Adrien Baysse-Lainé*, chargé de recherche au CNRS, membre du laboratoire Pacte.

Nous n'oublions pas non plus de remercier ceux qui nous ont apporté dès le lancement des travaux leur point de vue sur des questions d'urbanisme opérationnel et règlementaire : *Jean-Paul Lebas* et *Jean-François Tribillon*.

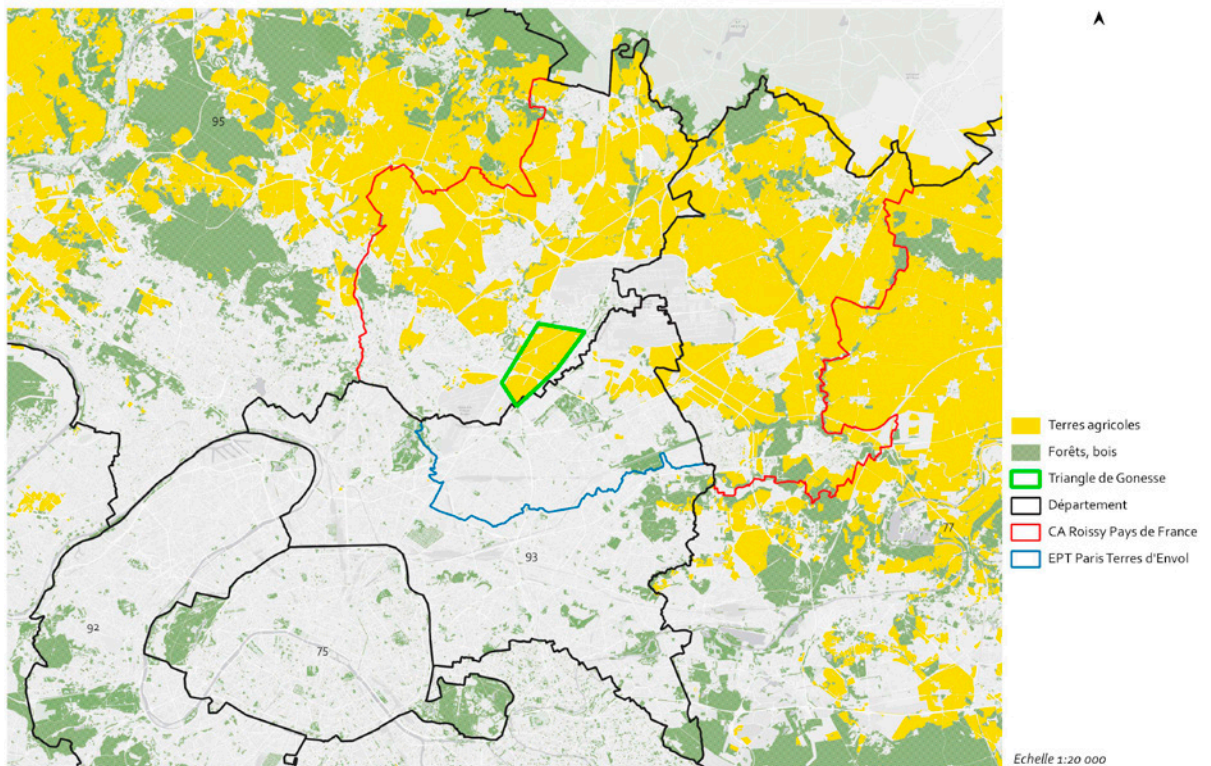
Enfin, saluons particulièrement *Christine Aubry* (AgroParisTech) et *Françoise Maxime* (Inrae) qui accompagnent le projet CARMA-Risome depuis le début et qui font partie de notre Comité d'Orientations Stratégiques. Leurs aides et leurs conseils sont souvent déterminants. ●

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

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 trois départements : le Val d'Oise, la Seine et Marne et la Seine-Saint-Denis. Deux intercommunalités couvrent aujourd'hui le Pays de France historique : la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) et l'établissement public territorial Terres d'Envol. Les contrastes urbains, économiques et sociaux caractérisent ce territoire car, au fil des ans et des opportunités foncières, il a été marqué par l'installation de grandes infrastructures, de nouveaux ensembles d'habitations de tous types, des zones d'activités... ce avec une forte absence de vision d'ensemble.

Le Triangle de Gonesse est depuis plusieurs années l'objet de projections contradictoires, allant de l'urbanisation d'un « vide » à la protection de ces terres nourricières. D'un côté, les aménageurs soutenus par de nombreux élus locaux estiment qu'un tel espace a pour vocation à être urbanisé, au moins partiellement, et à accueillir de grands projets franciliens, avec comme point d'orgue EuropaCity, immense complexe de commerces et de loisirs. De l'autre, les associations de défense de l'environnement réunies dans le Collectif Pour les Terres de Gonesse (CPTG) qui considèrent tant pour des raisons écologiques que sanitaires et sociales, que ces terres agricoles constituent une ressource précieuse à sauvegarder.

Le Triangle de Gonesse dans la trame agricole et forestière du nord Île-de-France



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 agro-écologique. Issu du souhait du CPTG de proposer une alternative agricole ambitieuse, le projet CARMA-Risome a été défini depuis 2017 et proposé aux pouvoirs publics. Il porte une volonté 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 à l'initiative de CARMA et entre dans sa phase opérationnelle.

C'est dans ce contexte que CARMA a été en 2021 lauréat de l'appel à projets « Agir pour préserver les terres agricoles » des fondations Léa Nature et Terre de Liens. Nous les remercions vivement pour, à travers ce cas concret, contribuer à apporter des solutions permettant de faire évoluer les pratiques agricoles vers l'agroécologie, dans le contexte d'un espace périurbain convoité et en l'absence d'une vision politique faisant consensus.

Cette étude a pour ambition d'une part d'établir un état des lieux précis quant à la situation juridique des terres agricoles du Triangle. L'objectif est aussi d'identifier les sources de données foncières concernant la propriété, l'exploitation des terres, les marchés des biens agricoles (immobiliers ou parts sociales, et location) et les modalités d'accès opérationnelles à ces données. D'autre part, l'étude cherche à mettre en évidence les outils qui, à l'avenir, pourraient permettre aux divers acteurs locaux de faire émerger une dynamique de reconversion de ces terres.

Nous avons le sentiment que ce travail, centré sur un site aussi exceptionnel qu'est le Triangle de Gonesse, grâce notamment au panorama comparatif d'innovations en matière de foncier agricole, peut déboucher sur deux types de résultats pour permettre l'indispensable transition agroécologique :

- d'abord un certain déblocage de l'accès au foncier au sein du Pays de France pour des opérations phares en matière d'agroécologie ; ce qui est important dans un territoire à haute valeur symbolique,
- ensuite, une identification de pistes d'évolutions innovantes en matière d'opérations d'aménagement urbain-rural et multi fonctionnelles. ●

1

État des lieux du foncier agricole

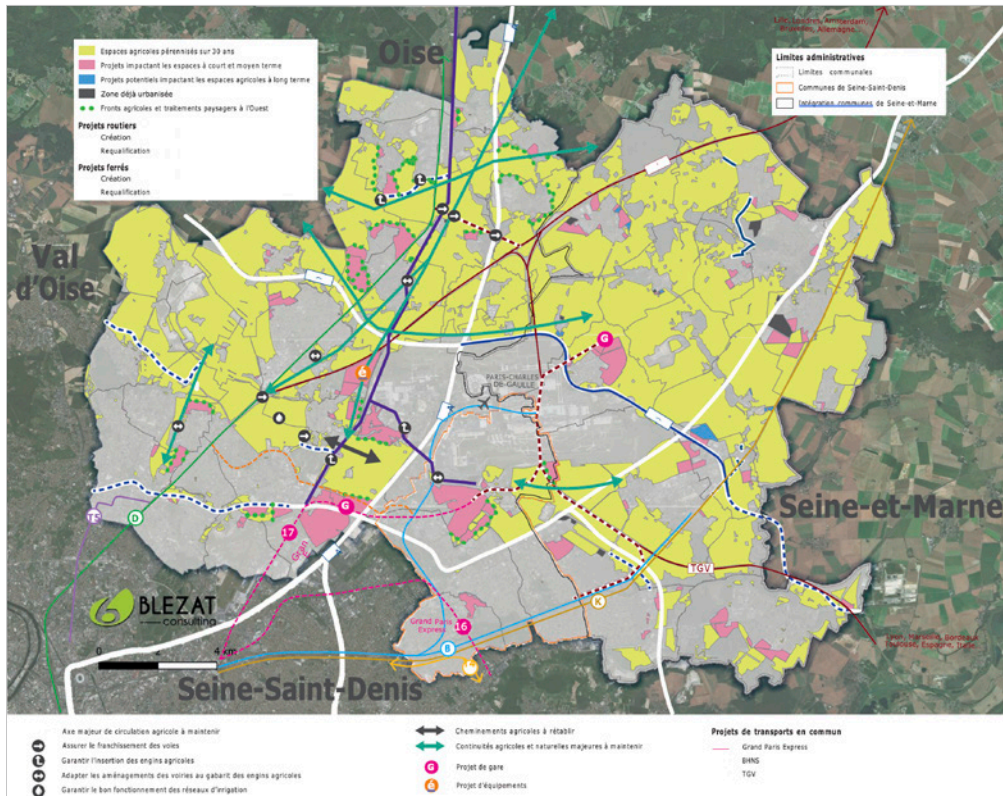
L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET RURAL DU TRIANGLE

L'insertion du Triangle dans la planification agricole du Pays de France

Un projet agricole de territoire a été lancé en 2009, il s'est concrétisé à travers une Charte Agricole et Forestière adoptée en 2020. Le périmètre de cette Charte couvre initialement le territoire central du Grand Roissy, comprenant le périmètre de la CARPF (42 communes), 3 communes de Paris Terres d'Envol (Sevrans, Villepinte, Tremblay-en-France) et 17 communes de Seine-et-Marne. Elle a donné lieu à divers prolongements d'études pour en faciliter la mise en œuvre.

La Charte met en place des outils réglementaires de protection des espaces agricoles et naturels : les ZAP (Zones Agricoles Protégées) et les PPEANP (Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains). Le schéma agricole comprend d'autres volets comme par exemple celui sur la circulation des engins agricoles. Si cette Charte est un document non opposable, le SCoT de la CARPF arrêté le 28 mai 2019 l'intègre en préservant 16 196 hectares de terres agricoles environ sur les 42 communes du territoire de la CARPF. Notons qu'en 2017 les espaces agricoles représentaient 51% du territoire de la CARPF soit 17 620 hectares.

Schéma agricole du Grand Roissy



Il importe que ces terres agricoles si près de Paris bénéficient d'une préservation ; il serait encore mieux qu'elles offrent une opportunité majeure pour engager une mutation agroécologique sur un périmètre significatif à l'échelle de l'Île-de-France.

Rappelons, en outre, que l'ensemble de la ZAP est visée par un PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière). Ce périmètre signifie que l'Agence des Espaces Verts de la région Île-de-France est en mesure d'acquérir du foncier en vue de le préserver et de le mettre en location à des porteurs de projets agricoles, notamment à travers des baux ruraux (de 9 à 18 ans). L'AEV peut également assurer elle-même le portage du foncier, en ne vendant aux porteurs de projets que les terres agricoles et les bâtiments nécessaires à l'exploitation (hors habitation).

Par ailleurs, la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014 encourage le développement de Projets Alimentaires Territoriaux (PAT). Leur but est de fédérer les acteurs de la filière agroalimentaire d'un territoire (producteurs, transformateurs, distributeurs et consommateurs) pour arriver à relocaliser l'agriculture et l'alimentation, de rendre l'alimentation de qualité, durable et accessible à tous. Les actions mises en place consistent souvent à l'installation d'agriculteurs, l'instauration de circuits courts ou de produits locaux dans les cantines.

La CARPF a obtenu le label PAT en mars 2021. Ce PAT doit répondre aux nombreux enjeux liés à une alimentation de qualité sur son territoire, avec pour ambition de créer un territoire durable et résilient, prenant en compte les enjeux de justice sociale et d'impact environnemental. Ses objectifs sont d'accompagner la structuration de filières alimentaires de proximité, développer des projets innovants, favoriser l'accessibilité de l'alimentation durable et encourager la création d'emplois et d'entreprises. Le plan d'actions reposera sur un diagnostic territorial partagé permettant de créer et d'expérimenter des dispositifs d'accompagnement pour le territoire : appui à la diversification agricole, soutien à la restauration collective et lutte contre la précarité alimentaire.

Le manque d'un véritable volet foncier au PAT, qui nous paraît pourtant essentiel pour organiser une véritable transformation agroécologique du Pays de France, est une des raisons qui a motivé la candidature de CARMA à l'appel à projet des fondations Léa Nature et Terre de Liens.

Évolutions récentes quant à l'aménagement du Triangle

L'histoire du Triangle de Gonesse est celle d'un espace péri-urbain qui fait depuis plusieurs décennies l'objet d'une volonté d'urbanisation. Cette perspective d'aménagement détermine grandement l'état et le fonctionnement du foncier agricole sur le Triangle. Sans reprendre tout l'ensemble des décisions et projets d'aménagement du Triangle, il convient d'en rappeler les éléments les plus récents :

- 2017 : vote du PLU de Gonesse permettant l'aménagement du Triangle ;
- 2018 : annulation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise ;
- 2019 : annulation de la décision d'annulation de la Zac par la cour administrative d'appel de Versailles ;
- 2019 : annulation du projet EuropaCity par Emmanuel Macron et mission confiée à Francis Rol-Tanguy pour un projet alternatif. Le rapport de ce dernier n'a pas été rendu public par le gouvernement ;
- 2020 : rétablissement du PLU de Gonesse par la cour administrative d'appel de Versailles, adoption définitive de la Zac et classement de 407 ha de terres agricoles en Zap au nord du Triangle ;

2021 : début des travaux de la gare de la ligne 17 nord, demande adressée par le gouvernement au préfet du Val d'Oise d'un plan de développement pour le Val d'Oise avec un focus particulier sur l'Est du département.

Lors d'une intervention publique le 7 mai 2021 à Gonesse, le Premier Ministre a annoncé plusieurs mesures concernant l'Est de Val d'Oise et notamment :

- la reconnaissance de la vocation de ce territoire à expérimenter l'agroécologie et les mutations agroalimentaires comme axe de développement ;
- le maintien d'une ZAC sur les terrains détenus par la puissance publique (110 ha), avec l'implantation sur ces terrains d'une « cité scolaire internationale » et d'un service de l'État non précisé ;
- le maintien de la gare Grand Paris Express et de la ligne 17 nord dans son ensemble ;
- la réalisation, sur les 170 ha restants de la ZAC, d'un pôle d'attractivité autour de l'alimentation, des circuits courts et de la production agricole de proximité. Ce pôle se ferait dans le cadre du projet Agoralim, projet d'extension du MIN (Marché d'Intérêt National) de Rungis, et serait porté par la SEMMARIS.

La dernière actualité est la mise en place en 2022 d'une SPLA-IN : société publique locale d'aménagement d'intérêt national. Ses actionnaires seraient Grand Paris Aménagement (51%), la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (34%) et le département du Val d'Oise (15%). Ces trois parties seraient coresponsables de la conception et de la mise en œuvre de l'aménagement de la ZAC actuelle (partie sud du Triangle) en reprenant les principes annoncés par le Premier Ministre. Cet outil d'aménagement serait en mesure de réaliser des opérations en dehors du Triangle dans l'Est du Val d'Oise. En l'état actuel, ses statuts ne lui permettent pas de réaliser des opérations agri-urbaines multifonctionnelles.

Des projets urbains tout autour du Triangle

Le Triangle de Gonesse n'est pas le seul espace périurbain concerné par des velléités d'urbanisation dans le secteur. L'agglomération parisienne poursuit son extension et continue de grignoter les terres agricoles à sa périphérie, typiquement dans la zone tampon entre la petite et la grande couronne francilienne où se trouve le Triangle de Gonesse. Dans sa proximité directe, on recense au total plus de 617 ha de surfaces faisant l'objet de divers projets urbains.

Opérations d'urbanisme - en cours ou à venir - en périphérie immédiate du Triangle

Opération	Commune	Type d'opération	Superficie ha	Activités m ²	Emplois nombre	Logements m ²
Val Francilia	Aulnay (93), Gonesse (95)	Renouvellement urbain	100	600 000	11 000	3 000
Paris Nord 2	Villepinte (93), Tremblay, Gonesse (95)	Renouvellement urbain	300	1 000 000	35 000	
Tulipes Nord	Gonesse (95)	Urbanisation	9	60 000	1 000	
		Friche	10	80 000	1 200	
Aérolians	Trembay (95)	Urbanisation	198	850 000	15 000	
			617	2 590 000	63 200	3 000

Parmi ces opérations, il convient toutefois de distinguer celles en renouvellement de celles en extension urbaine au détriment des terres agricoles. Si les opérations Val Francilia et Paris Nord 2 peuvent paraître de relativement grande envergure, elles se placent en régénération du tissu urbain existant. En revanche les opérations Tulipes Nord (9 ha) et surtout Aérolians (198 ha) viennent empiéter sur des espaces aujourd'hui dédiés à l'agriculture.

Plan des opérations d'urbanisme entourant le Triangle



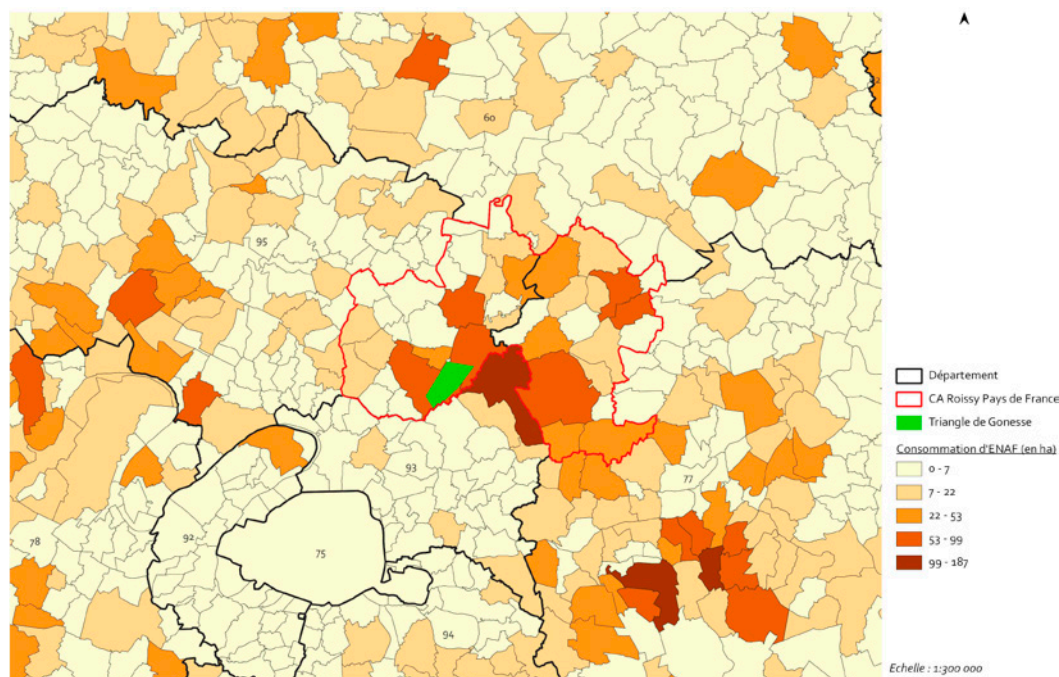
Le ZAN : un nouveau contexte juridique favorable à la préservation des terres agricoles

Le Plan Biodiversité de 2018 avait fixé pour objectif national le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici à 2050. Le ZAN vise à renverser la logique d'étalement urbain depuis les années 1950, et se manifeste par la lutte contre l'artificialisation des sols, processus contribuant directement à la dégradation du fonctionnement des écosystèmes et par voie de conséquence à l'érosion de la biodiversité. Afin d'atteindre ce cap fixé pour 2050, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 acte le principe de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols entre 2021 et 2031, ce par rapport aux dix années précédentes (2011-2021). Une régression identique doit intervenir chaque décennie (2030-2040 - 2040-2050) pour aboutir au Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Jusqu'à la loi Climat et Résilience, était considéré comme artificialisé tout ce qui ne constitue pas un espace NAF (Naturel, Agricole ou Forestier). Suivant cette caractérisation, les villes tendaient donc à être 100% artificialisées : surfaces imperméabilisées et pelouses (au sol plus ou moins compacté, pollué). Désormais l'artificialisation s'entend comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, comme ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique. La nouvelle définition de l'artificialisation introduite par la loi devance tous les outils disponibles pour en mesurer son évolution. Pour la

première décennie des objectifs ZAN (2021-2031), c'est encore le concept actuel de consommation d'espaces NAF qui vaudra pour comptabiliser l'artificialisation des sols¹. Sur la base des indicateurs actuels, une pression particulièrement forte s'est exercée sur les sols autour du Triangle. Entre 2009 et 2020, 74 ha ont été artificialisés sur la commune de Gonesse. On compte 75 ha supplémentaires pour Roissy sur la même période, et globalement c'est plus de 786 ha qui ont été artificialisés à l'échelle de la CARPF. Cela montre un développement urbain en grande couronne qui se réalise essentiellement sur un mode extensif.

Consommation d'espaces NAF en nord Île-de-France / sud Picardie – Période 2009-2020



Source: Observatoire de l'artificialisation des sols

Afin de garantir l'intégration effective du ZAN dans les documents d'urbanisme, la loi fixe un agenda strict : la révision du Schéma Directeur Régional Île-de-France (SDRIF) doit être engagée avant le 23 août 2022 et achevée avant le 23 février 2024. Les SCoT et PLU devront ensuite se voir modifiés pour prendre en compte ces objectifs. Le 17 novembre 2021, la région a mis en révision le SDRIF actuel avec pour objectif d'aller vers un SDRIF-Environnemental à horizon 2040 qui prend acte du ZAN comme « *nouveau paradigme d'utilisation des sols* ».

Dans une hypothèse où l'on appliquerait à l'échelle de chaque commune les objectifs de réduction de consommation des espaces NAF, il en ressortirait un potentiel d'artificialisation limité à 37 ha pour toute la commune de Gonesse, 38 ha pour Roissy. Nous avons représenté cette surface sur la carte ci-dessous, en prenant comme point d'ancrage la future gare du Grand Paris Express selon son emplacement actuel.

1 - À partir notamment des natures cadastrales faute de meilleur outil. Au-delà de 2031, l'outil envisagé de la mesure de l'artificialisation améliorera la mesure liée au traitement du cadastre sans pour autant cerner les surfaces qui font l'objet d'une altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol qui ne peut résulter que d'analyses diverses relatives au compactage, à la pollution, à la vie biologique, etc...

Projection des droits à construire dans une logique ZAN



Évidemment le calcul des surfaces artificialisables ne sera probablement pas aussi simple qu'une répartition par commune. Déjà le décret d'application n° 2022-762 du 29 avril 2022 précise que le SRADDET (équivalent du SDRIF en régions) peut identifier et prendre en compte des projets d'envergure nationale ou régionale, dont l'artificialisation induite sera décomptée au niveau régional et donc non décomptée directement au niveau des documents d'urbanisme inférieurs. La révision du SDRIF pourrait donc décider que l'opération qui portera la SPLA-IN soit qualifiée de « projet d'envergure nationale ou régionale » et alors, l'artificialisation des sols qui en découlera ne sera pas comptabilisé au niveau communal ou du SCoT de la CARPF, mais à celui de la région. Pour la préservation des terres du Triangle, il s'agit là d'un risque important mais parfaitement légal.

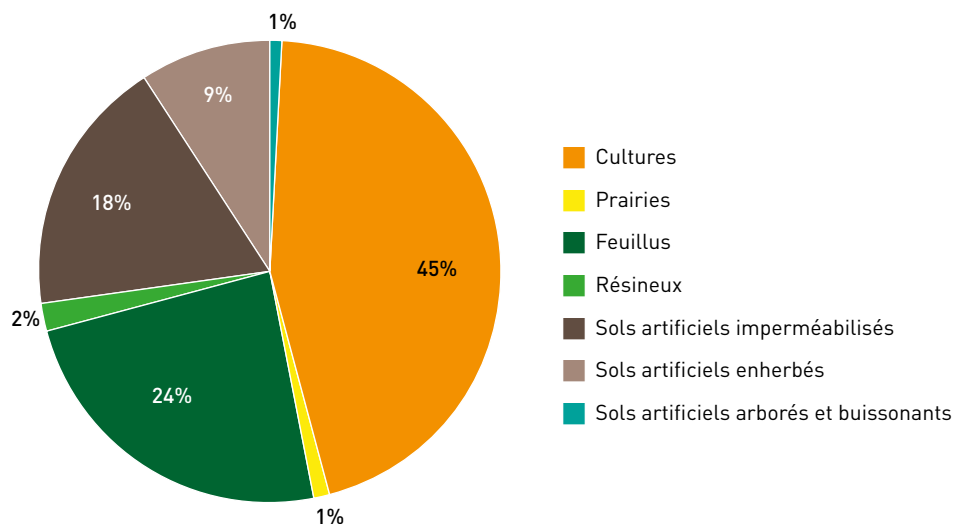
À terme la nouvelle définition de l'artificialisation qu'introduit le ZAN doit conduire à reconsidérer les fonctionnalités des sols². Pour le Triangle de Gonesse, il va de soi que les sols se distinguent par leurs riches propriétés agronomiques. Le dossier de création de la ZAC comporte une étude pédologique menée en 2015 qui nous indique que :

- dans leur ensemble on est en présence de sols limoneux épais et de bonne qualité, sauf sur certains espaces qui se trouvent au Thillay soit en-dehors de la ZAC ;
- « La qualité des sols permet de grandes cultures avec de très hauts rendements : 15 à 20% supérieurs à la moyenne française, en blé tendre notamment » ;
- « Pour les grandes cultures, aucune irrigation n'est pratiquée. La pluviométrie locale ainsi que les sols en place suffisent à l'alimentation hydrique des plantations. Seules les cultures maraîchères requièrent une irrigation ».

2 - À noter que la potentielle désartificialisation, notamment par la désimpermeabilisation, même si elle est importante pour la création d'îlots de fraîcheur, la circulation de l'eau, pour la biodiversité, ne peut compenser la dégradation des fonctions écosystémiques des terres agricoles imperméabilisées en termes de réserve utile en eau, de stock de carbone, de richesse biologique, etc. L'artificialisation nette doit prendre en compte les surfaces imperméabilisées et les surfaces pleinement renaturées qui ont des fonctionnalités écosystémiques équivalentes (ex : la réserve utile en eau perdue doit être retrouvée par les terres désimpermeabilisées)

- en revanche, les sols limoneux ayant une tendance naturelle à la battance (formation d’une croûte en surface sous l’action de la pluie), les sols du Triangle permettent actuellement une relativement faible infiltration des eaux et peuvent même provoquer le ruissellement des eaux pluviales.

Répartition des stocks de carbone (hors produits bois) **par occupation du sol de la CARPF (%)**
État initial (2012)



Source : ADEME - ALDO

Autre fonction primordiale à l’heure du dérèglement climatique : les sols constituent des puits de carbone. Nous avons utilisé l’outil ALDO mis en service par l’ADEME pour mesurer la séquestration carbone dans les sols du Pays de France. En 2012, environ 1 742 000 t de carbone étaient stockés dans les sols et forêts à l’échelle de la CA Roissy Pays de France : 45% (780 000 t) de ce réservoir de carbone organique se trouve dans les sols agricoles arables. Entre 2012 et 2018, on estime que l’artificialisation des sols constitue la principale source de libération de carbone stockés dans les sols, à hauteur de 2 300 t équivalent CO₂ / an.

Notons à ce sujet que le changement de pratiques agricoles peut être une importante contribution à renforcer la séquestration du carbone (par exemple la couverture du sol en hiver, l’implantation d’arbres de haies, la modification des rotations culturales, les apports de matières organiques, ...).

En conclusion, reconsidérer le rôle écologique des sols c’est admettre l’importance de préserver les terres agricoles du Triangle, aux multiples vertus, pour l’avenir.

DIAGNOSTIC FONCIER

REMARQUES MÉTHODOLOGIQUES

Cet état des lieux foncier repose en majeure partie sur des données en accès libres ou des documents publics. Il s'agit :

- du cadastre anonymisé mis en ligne par l'Institut Géographique National (IGN) ;
- de fiches de renseignement immobilier émises par le service de la publicité foncière ;
- de la base Demande Valeur Foncière (DVF) pour les actes et prix de cession ;
- du Répertoire Parcellaire Graphique (RPG) pour les cultures agricoles ;
- de la liste Télépac pour les bénéficiaires d'aides de la Politique Agricole Commune (PAC) ;
- de la base Entreprises de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI) ;
- des enquêtes publiques réalisées pour la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ainsi que pour la Zone Agricole Protégée (ZAP).

Ces éléments ont été complétés par divers travaux universitaires portant sur le Triangle de Gonesse et dont CARMA a pu avoir communication ou a été partenaire. C'est donc un travail indépendant de recensement et de recollement de toutes ces données qui permet l'état foncier agricole qui suit. Les résultats ne seront donc pas exhaustifs. Des pistes de travail pour aller plus loin seront exposées pour compléter notre étude.

Une scission nord-sud du Triangle dans les documents d'urbanisme

Comme évoqué précédemment, un projet d'urbanisation sur 286 ha existe au sud du Triangle. Cette urbanisation vise des projets de centres d'affaires, centres commerciaux et d'une gare dans le cadre de la ligne 17 du Grand Paris Express. Le projet EuropaCity, porté par le groupe Auchan, a été abandonné. L'ensemble de ces terres sont classées en ZAC (adoptée en 2020).

Pour la partie nord du Triangle, le Schéma Directeur Régional Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Agricole du Grand Roissy ont fixé l'objectif de protéger 400 ha de terres agricoles. Cette protection a été actée en mars 2020 par le classement en ZAP (Zone Agricole Protégée) de 407 ha au nord du Triangle (arrêté préfectoral n° 2020-1508 du 09 mars 2020).

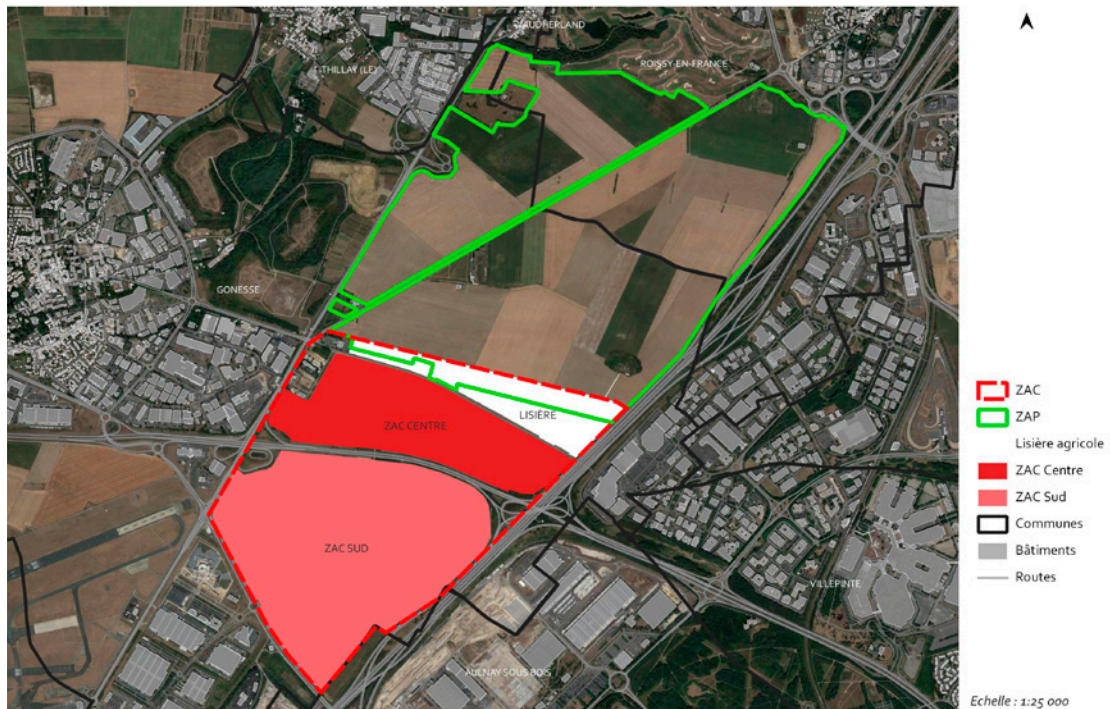
Face à ces surfaces de projet annoncées, nous avons souhaité mesurer les surfaces réellement dédiées à l'activité agricole en retirant les surfaces bâties ou la voirie.

Opération	Surfaces agricoles (en ha)
ZAP	407
Lisière agricole	35
ZAC centre	74
ZAC sud	152

Il subsiste toutefois une sorte d'entre-deux dans les documents d'urbanisme. L'interface de la ZAC et de la ZAP constitue la « lisière agricole ». Cette lisière a fait l'objet d'un appel à idées de la part de Grand Paris Aménagement pour dessiner le futur projet

qui répondrait à un objectif d'intégration des agriculteurs locaux. Nous ne disposons pas d'information sur les suites données à cet appel à idées. On sait seulement que les documents d'urbanisme se chevauchent sur 17,5 ha mais au total, par le fait des unités foncières et si l'on considère en un seul bloc cet espace en bordure nord de la voie de transport collectif en site propre, la surface de cette « lisière » est double : 35 ha.

Plan d'ensemble de la ZAP et de la ZAC



Une propriété foncière morcelée au sud et au nord d'une maîtrise publique centrale

La ZAC est la zone où nous disposons le plus de données sur la propriété foncière, grâce notamment à l'enquête parcellaire d'octobre 2017.

La partie sud de la ZAC se distingue par son morcellement foncier. On observe effectivement une multitude de petites parcelles, dont la plupart sont détenues par des particuliers. Certaines sont même en multipropriété, la parcelle cadastrale devient souvent le fruit d'un héritage et se retrouve en indivision. Quelques agriculteurs sont titulaires du droit de propriété sur certaines parcelles. Cela ne signifie pas qu'ils l'exploitent directement.

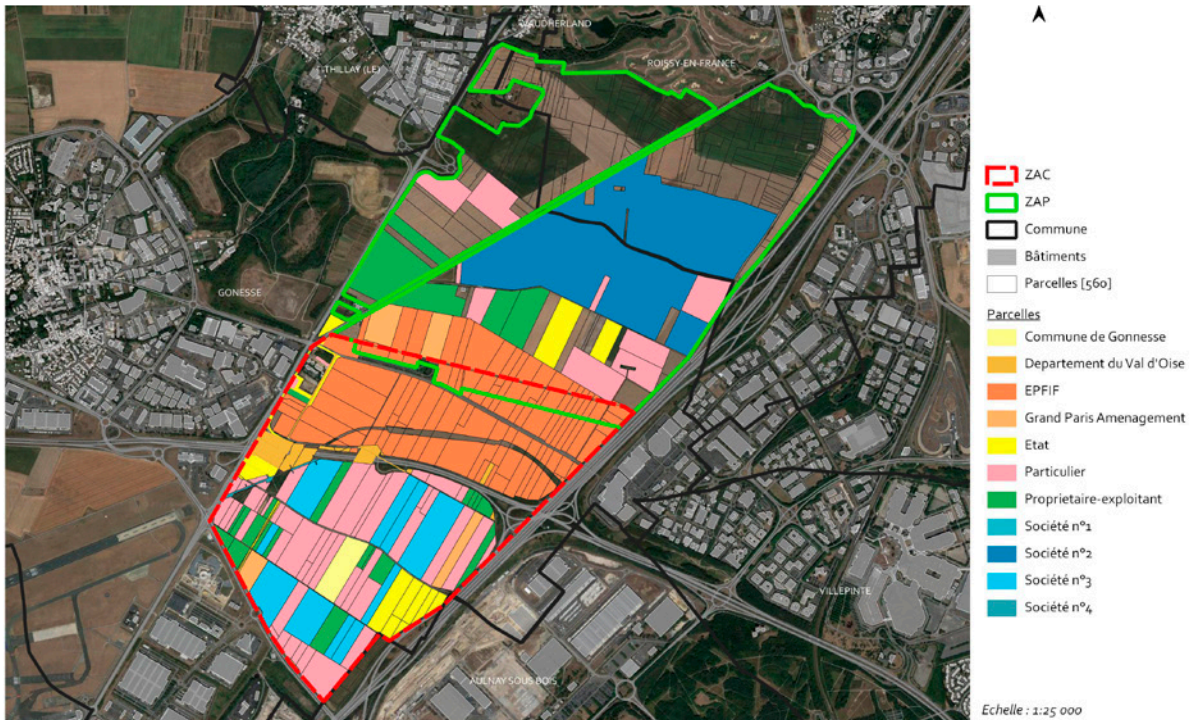
Des structures publiques possèdent également certaines parcelles. Le département du Val d'Oise garde des délaissés routiers de la D170 et de la D317. L'État est propriétaire d'une unité foncière de 10 ha en bordure de l'A3.

La société n°3³ est propriétaire de plusieurs parcelles éparpillées sur cette partie sud. Cumulées on obtient une surface de 39 ha. Cette situation s'explique certainement

3 - Nous avons choisi de « pseudomiser » les données à caractère personnel.

du fait de la présence voisine de l'ancienne usine d'Aulnay-sous-Bois, qui se trouve de l'autre côté de l'A3 et qui est aujourd'hui une friche faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain. On peut imaginer que la société n°3 avait acheté au fur et à mesure ces parcelles dans le but d'un hypothétique agrandissement. Cela nous interroge sur leurs intentions à leur égard désormais.

Propriétaires recensés



Sources : IGN- Benhamouda, 2018 - Battestini, 2021

Le centre de la ZAC fait l'objet d'une maîtrise foncière publique, en grande partie suite à une procédure d'expropriation par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). L'EPFIF acquiert et porte le foncier dans le périmètre du Triangle de Gonesse depuis une convention établie en 2011 avec la ville de Gonesse et l'EPA Plaine de France (désormais Grand Paris Aménagement). À l'époque c'est l'EPF Val d'Oise (intégré à l'EPFIF depuis) qui mène la procédure d'expropriation pour le compte de l'aménageur. Le portage foncier consiste ensuite à assurer la gestion des biens fonciers avant leur cession, mais aussi à les accompagner dans la mise en place de leur projet. Au terme du délai convenu de portage, les biens sont revendus à la collectivité et/ou aux opérateurs désignés par elle et ce au prix de revient : coût d'acquisition + frais de portage. En 2022 ce prix de revient est estimé à 18,6 M€ pour l'ensemble des biens (bâti, non bâti) portés dans le Triangle par l'EPFIF.

Les données à disposition sur la partie nord du Triangle - où se trouvent la « lisère agricole » et la ZAP - sont les plus partielles. Il s'agit donc du secteur où notre connaissance de la propriété foncière est la moins aboutie. Au total les parcelles manquantes représentent un tiers de la surface agricole du Triangle.

Comme sur la partie sud on observe encore des parcelles détenues par des particuliers ou des agriculteurs. La particularité de cette partie nord vient dans la place qu'occupe une propriété d'un seul tenant d'environ 105 ha, appartenant à une compagnie d'assurance. Cette dernière avait alors anticipé sur une urbanisation du Triangle dès 1991... On peut s'interroger aujourd'hui tant sur la gestion que sur l'avenir de ce foncier.

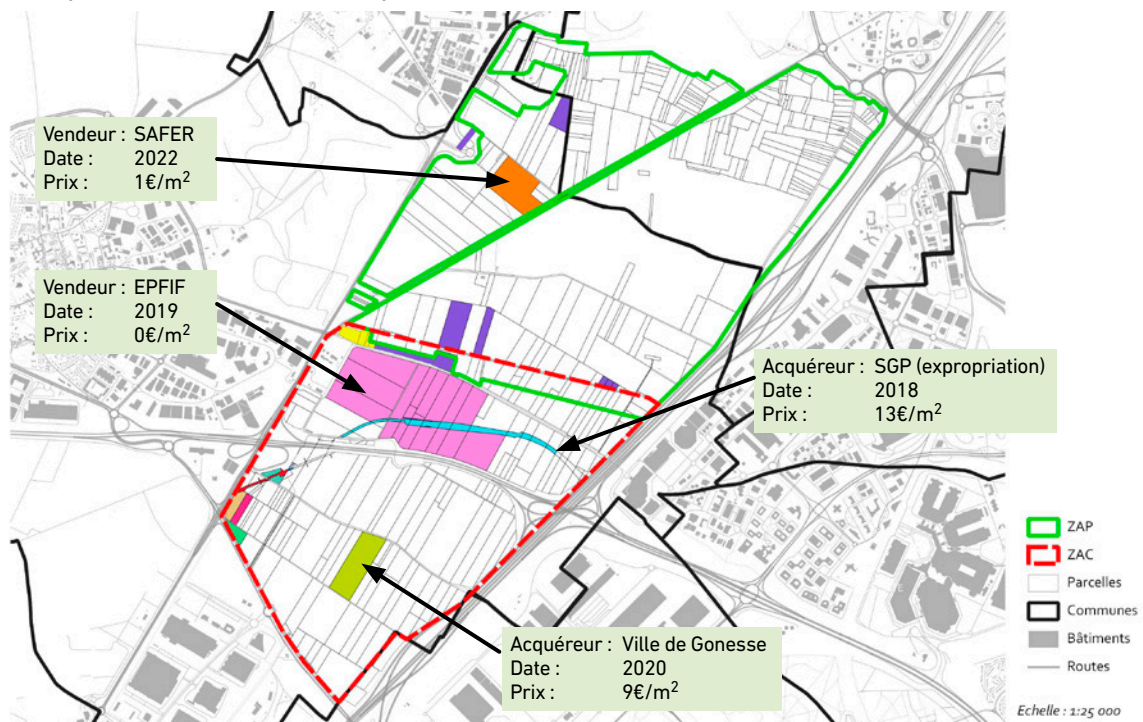
POUR ALLER PLUS LOIN

L'accès aux fichiers fonciers du Cerema aurait permis d'avoir l'exhaustivité des propriétaires fonciers à jour du Triangle. Pour cela, CARMA aurait dû bénéficier d'un mandat officiel des collectivités territoriales, de l'État ou d'un organisme de recherche. Autre piste, il serait possible de faire une demande de renseignement immobilier pour les 421 parcelles manquantes. En comptant 12 € l'unité pour chaque fiche, cela représenterait un budget de 5 052 € dont CARMA ne dispose pas aujourd'hui.

Un marché foncier sous l'influence d'une dynamique d'urbanisation

D'après nos informations, les expropriations réalisées par l'EPFIF ont eu comme valeur de référence 5 €/m². Ne sont pas prises en compte les indemnités de remploi⁴ et les indemnités d'éviction, spécifiques à chaque dossier, mais qui ne déterminent pas la valeur foncière d'un bien exproprié. Si évidemment chaque parcelle est un cas particulier, il semblerait que la majorité de celles expropriées se soient fixées sur le prix de 5 €/m², y compris par le juge de l'expropriation du TGI de Pontoise.

Principales transactions foncières depuis 2018



Les données Demandes de Valeurs Foncières (DVF) nous ont permis de retracer les dernières transactions réalisées ces 4 dernières années.

Déjà l'acquisition effectuée par l'EPFIF en 2019 à zéro euro le m² est très certainement une anomalie. Il s'agit probablement d'un acte juridique de reprise du foncier, soit de

4 - L'indemnité de remploi permet à l'exploitant exproprié de faire face aux coûts de transactions pour le rachat de biens de remplacement.

l'ex EPF Val d'Oise, soit de Grand Paris Aménagement, à l'issue de la reconfiguration foncière imposée par l'expropriation de la Société du Grand Paris (SGP) sur le linéaire de la future ligne 17.

La SGP réalise des acquisitions classiques mais elle peut aussi n'acheter que le tréfonds, c'est-à-dire le volume en sous-sol où passera le futur métro. Il semblerait sur le Triangle que la SGP ait effectué une acquisition en pleine propriété et à un prix élevé, ce qui paraît doublement surprenant. D'une part l'acquisition de la pleine propriété interroge à l'aune de la solution technique retenue pour la ligne 17 : a priori un tunnel enterré jusqu'à la gare de Gonesse où seul le tréfonds serait nécessaire, ensuite une partie aérienne jusqu'au Bourget. D'autre part le prix élevé de la transaction - plus de 13 €/m² - est surprenant puisque ces espaces étaient sous maîtrise publique de l'EPFIF. Ce prix élevé intègre les frais de portage et études mais n'en constitue pas moins une référence foncière aux yeux du juge de l'expropriation.

En outre, Il est intéressant de noter que depuis l'abandon du projet EuropaCity, seule la commune de Gonesse s'est portée acquéreuse d'un foncier dans la ZAC, en l'espèce au prix de 9 €/m².

L'ensemble de ces valeurs foncières atteint un niveau incompatible avec les prix observés pour des terres conservant un usage agricole ces 11 dernières années, aussi bien dans le Val d'Oise que dans le nord de la Seine-et-Marne.

Sur la période 2010-2019, plus de 3 400 ha de terres agricoles ont été vendus, ce qui dénote d'un marché assez dynamique. En revanche le quart des surfaces concernées (sur toutes les transactions) sont le fait d'un marché de l'artificialisation qui se fait au prix moyen de 33 €/m² sur la CARPF (28 €/m² en Ile-de-France). Signalons que le rôle des collectivités, de l'État et de leurs établissements publics est important dans ce marché en pression foncière agricole. Pour ce qui est du marché des terres dans une vocation purement agricole, en moyenne le prix de ces transactions est 1 €/m² sur la CARPF, ce qui est supérieur à la moyenne régionale de 0,7 €/m².

Moyenne des prix pratiqués pour l'achat de terres agricoles – Période 2011-2021

		Prix moyen / ha	Prix moyen / m ²
Val d'Oise	Libres	8 685	0,87
	Loués	6 581	0,66
Seine-et-Marne (zone nord)	Libres	7 586	0,76
	Loués	6 432	0,64

Source : Le prix des terres, SAFER-SSP

On peut en déduire que les transactions foncières effectuées à l'intérieur de la ZAC répondent à des logiques d'urbanisation et s'émancipent du marché agricole. Pour un opérateur urbain (aménageur, promoteur immobilier), acheter un terrain agricole et le transformer en un terrain viable à bâtir, reste source d'une plus-value foncière sans commune mesure avec la valeur agricole. L'influence du droit des sols se ressent sur les terres localisées dans la ZAC, donc constructibles.

Peu de transactions significatives sont observées sur la partie nord de la ZAP. Récemment en juin 2022, la SAFER a mis en vente une parcelle de 6 ha dans la ZAP pour une valeur vénale en bien loué estimée entre 8 000 et 9 000 €/ha soit moins de 1 €/m². Il s'agit de la tranche haute des prix pour une parcelle avec usage agricole.

POUR ALLER PLUS LOIN

Une veille sur les prix des transactions foncières pourrait être mise en place en suivant les actualisations semestrielles des données DVF. Similairement, un suivi des appels à candidature sur le site de la SAFER Île-de-France permettrait de mieux connaître le marché foncier agricole.

DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE À L'UNITÉ DE PRODUCTION AGRICOLE

Notre connaissance des propriétaires et des exploitants en titre provient des informations rattachées au cadastre, d'études de terrain et des déclarations de surfaces anonymisées auxquelles nous avons eu accès. Ces informations sont inégalement réparties sur le Triangle : très éparées au nord et la partie centrale, complètes dans la partie sud sur laquelle nous nous concentrerons.

Le Triangle de Gonesse offre une illustration des relations complexes qui peuvent exister entre le capital foncier (détenu par les propriétaires), le capital d'exploitation détenu par les personnes qui bénéficient actuellement des droits d'usages agricoles (fermiers et propriétaires exploitants) et le travail fourni par les fermiers, les propriétaires exploitants et/ou les salariés agricoles, plein temps, temporaires, saisonniers, et les entreprises de travaux agricoles.

Ainsi sur ce territoire, il existe quatre couches superposées d'organisation :

- la propriété foncière agricole (niveau 1),
- les droits d'usages des unités de production des propriétaires exploitants et des fermiers à partir des baux (niveau 2),
- les droits d'usages agricoles réorganisés entre les unités de production après échanges de cultures, qui fondent les îlots de culture, base des déclarations de surface pour percevoir les aides de la PAC (Politique Agricole Commune) sans lien direct avec le parcellaire cadastral (niveau 3),
- et l'organisation des travaux agricoles par les unités de production et les entreprises de travaux agricoles commanditées par plusieurs unités de production qui peuvent permettre de réunir plusieurs îlots de culture (niveau 4).

La propriété foncière

Comme vu ci-dessus, les propriétaires fonciers sont la plupart du temps des personnes physiques dotées de petites propriétés. D'autres propriétaires sont des personnes morales publiques (GPA Grand Paris Aménagement, EPFIF, Commune de Gonesse) ou privées disposant de surfaces nettement plus importantes. Il existe aussi des groupements fonciers agricoles et des sociétés civiles immobilières. Les groupements fonciers agricoles (GFA) portent sur des biens agricoles dont les parts sont détenues souvent par des héritiers de propriétaires fonciers, agriculteurs ou non. Ces groupements sont souvent constitués lors de successions. Les sociétés civiles immobilières (SCI) peuvent détenir des biens agricoles comme des biens urbains.

Les relations entre propriétaires et les agriculteurs / exploitations agricoles

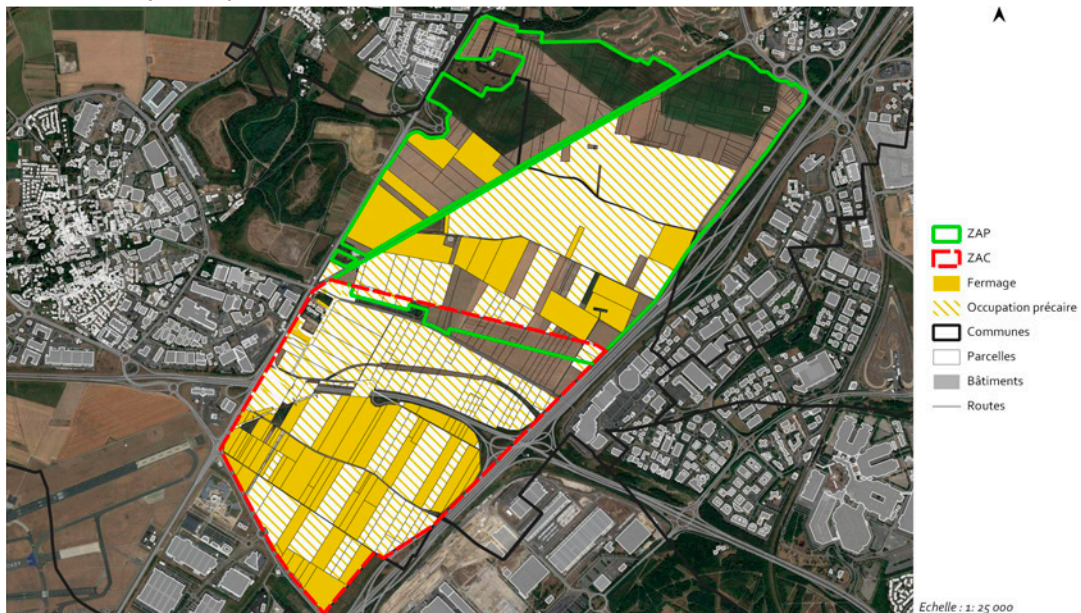
Le nombre d'agriculteurs ou d'exploitations présents sur le Triangle est de 13 en 2021-2022. Un agriculteur du Triangle utilise donc plusieurs propriétés.

Dans la situation la plus fréquente, les agriculteurs louent les terres qu'ils exploitent à des propriétaires fonciers en ayant le statut de fermiers. Quelques agriculteurs sont propriétaires d'une partie des terres qu'ils exploitent : sur ces terres, ils sont dits en faire-valoir direct. Les propriétaires peuvent être des groupements fonciers agricoles (GFA) ou des SCI dont les fermiers peuvent détenir une partie des parts, les autres parts appartenant à des membres de leur famille.

Entre les propriétaires (bailleurs) et les agriculteurs fermiers, il existe différents types de contrats. Le contrat de référence est le bail à ferme, encadré par le statut du fermage de 9 ans ; sa durée peut être de 18 ans. Au terme de ce type de bail, le fermier a droit au renouvellement du bail sauf si le propriétaire entend reprendre le bien pour son exploitation personnelle. Ce droit au renouvellement, associé au droit de cession du bail à ses ayant-droit (enfants, conjoint), permet au fermier un accès relativement sécurisé au droit d'utiliser la terre. Le fermier est tenu de payer les loyers pour bénéficier de ces droits.

En dehors du bail à ferme, il existe quelques situations particulières. Le propriétaire peut mettre ses terres à disposition gratuite d'un fermier. Dans ce cas, le statut du fermage ne s'applique pas. Le propriétaire peut changer de fermier quand il le souhaite et n'a pas d'indemnité d'éviction à verser au fermier en cas de changement d'usage des terres (d'urbanisation). Il en est probablement ainsi pour les terres de la société n°2. (cf. carte : dans la légende, il est fait référence à un statut précaire, du point de vue du fermier).

Statuts d'occupations présumés



En ce qui concerne les terres acquises dans le cadre d'un projet urbain (ZAC, ZAD) à l'amiable ou par préemption, les aménageurs peuvent conclure des conventions annuelles avec les agriculteurs, avant que les travaux d'aménagement ne commencent. Là aussi le statut du fermage ne s'applique pas : les propriétaires peuvent mettre fin

au bail quand ils le souhaitent bien que les fermiers aient à payer un loyer. Les biens détenus par les personnes publiques notamment dans la ZAC centre doivent être dans cette situation (cf. carte ci-dessus : statut précaire au sein de la ZAC).

Les unités de production agricole (les exploitations agricoles) rassemblent donc des biens en faire-valoir direct (appartenant aux agriculteurs) et des surfaces sous bail à ferme et sous statut précaire.

Les unités de production (les exploitations agricoles)

NOMBRE ET TYPOLOGIE

On recense 13 exploitants en titre sur le Triangle correspondant à 13 exploitations (unité de production) qui ont une activité officielle sur le Triangle avec des statuts différents.

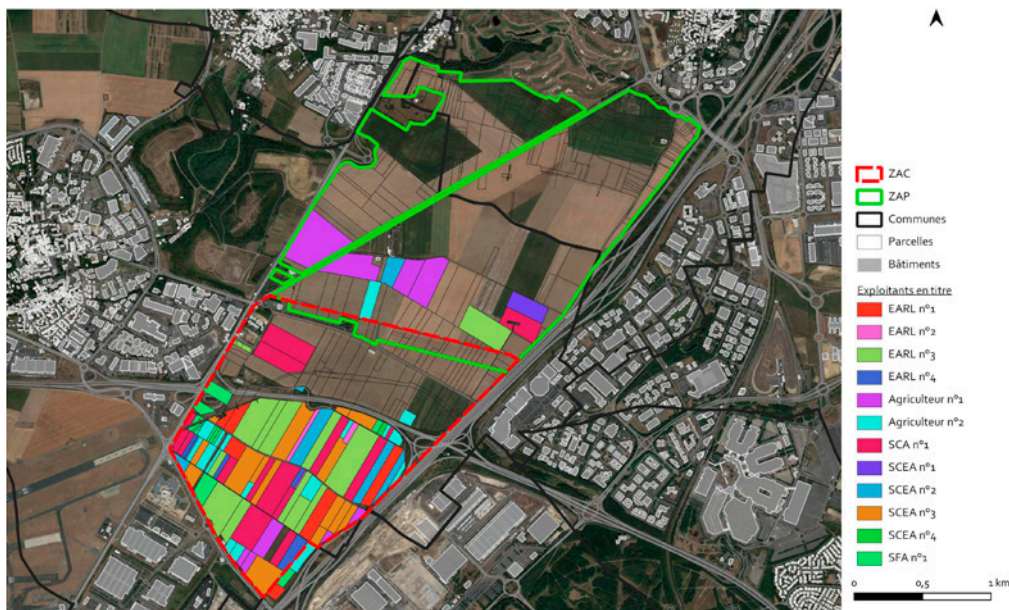
Deux exploitations sur 13 ont un statut individuel : les agriculteurs, personnes physiques, mettent en valeur, à titre individuel, les terres qu'ils louent et celles dont ils sont propriétaires. La taille de ces exploitations est de 43 et 132 hectares.

Cinq exploitations ont un statut d'EARL (entreprises agricoles à responsabilité limitée). Au sein de ces structures, les associés agriculteurs qui participent du moins officiellement aux travaux sur les terres de l'exploitation, doivent détenir au minimum la moitié du capital social, les autres associés sont le plus souvent des membres de la famille. Le nombre d'associés de ces EARL est de 10 au maximum ; ces associés doivent être des personnes physiques.

Les six autres exploitations ont un statut de SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole). Les capitaux de ces sociétés peuvent être détenus par des personnes morales ou physiques qui travaillent ou non sur les terres de l'exploitation.

Sur le Triangle, il n'existe pas de GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun) au sein desquels les associés doivent systématiquement participer aux travaux agricoles. En dehors des EARL, des SCEA, d'autres sociétés anonymes peuvent mettre en valeur des terres agricoles (toujours en propriété et en fermage).

Exploitants en titre recensés



Source : IGN- Benhamouda, 2018 - Battestini, 2021

Globalement sur le territoire de la CARPF, on observe une chute du nombre d'exploitations agricoles : on en dénombrait 225 en 1988, il n'en reste plus que 108 en 2020, soit une baisse de 52% sur la période. Sur la décennie 2010-2020, le nombre d'exploitations a baissé de 20% alors que la diminution du nombre d'exploitants et co-exploitants (-27%) a été plus importante. Cela met en évidence une dynamique très vive de concentration des terres sur ces 10 dernières années.

Zoom sur la partie sud



APPROCHE ÉCONOMIQUE DES EXPLOITANTS DU TRIANGLE

Pour mieux comprendre la réalité des exploitations agricoles opérant sur le Triangle, nous avons recherché des informations sur les structures sociétaires. La base Entreprises de l'INPI⁵ nous a permis de relier les sociétés agricoles et les sociétés immobilières, aux exploitants du Triangle. Nous les avons combinées avec les déclarations de surface faites à la PAC en 2020, ce qui nous a permis d'évaluer un ordre de grandeur de la surface réellement exploitée pour chacune de ces structures (voir schéma p.26) sur le Triangle ou ailleurs.

D'après ces données, la surface totale des exploitations qui exercent sur le Triangle est de l'ordre de 1500 à 1600 hectares, soit plus du double des surfaces agricoles du Triangle. Pour certaines exploitations, les terres du Triangle ne représentent une part non essentielle de leur exploitation. Sur les 13 unités de production, seules 2 ont leur sièges sur Gonesse (ou sur des communes voisines). Certaines ont des sièges d'exploitation à plus de 8 kilomètres et même en dehors du département, dans l'Oise. Autant dire que l'avenir agricole des terres du Triangle ne constitue pas leur intérêt principal.

Premièrement ce travail permet d'identifier 6 « holdings » agricoles. En effet, six personnes physiques contrôlant (majoritairement) une EARL ou une SCEA exploitant des terres sur le Triangle, contrôlent par ailleurs une ou deux SCEA, et le cas échéant une SA, société anonyme, ou des SAS, sociétés par actions simplifiée). De plus, à ces structures d'exploitation agricole, s'ajoute dans la moitié des cas des GFA ; ce qui veut dire que les exploitants peuvent détenir au travers d'un GFA une partie des terres qu'ils exploitent. Par ailleurs, dans 5 cas sur 6, ces personnes détiennent des parts dans des SCI dont nous ne pouvons pas connaître a priori la nature des biens immobiliers qu'elles détiennent. Regardées dans leur globalité, ces « holdings » rassemblent des surfaces agricoles très importantes : entre 141 ha pour la plus petite à potentiellement 800 ha pour la plus grande. Pour comparaison, la surface agricole utile (SAU) moyenne dans le Val d'Oise était de 107 ha en 2020. À noter qu'une de ces holdings contrôle une entreprise de travaux agricoles. À l'échelle de la CARPF, la taille moyenne des exploitations est de 144 ha en 2020. Cette augmentation de 10 % par rapport à 2010 s'est réalisée dans un contexte de perte nette des terres agricoles au profit de l'artificialisation des sols (voir chapitre Le ZAN p.12).

Deuxièmement on observe deux cas particuliers de sociétés que l'on qualifie d'« héritières ». Il semblerait en effet qu'il s'agisse d'exploitations agricoles reçues en héritage lors du départ à la retraite de leur parent. Toutefois les dirigeants de ces sociétés paraissent exercer une profession étrangère au monde agricole. Pour une de ces sociétés, si le capital est bien maîtrisé par une seule personne, elle compte pour représentant légal un autre dirigeant d'une holding agricole présente sur le Triangle. Cela traduit le fait que des personnes qui sont titulaires de droits d'usages agricoles, qui font des demandes d'aides PAC, n'exercent en réalité aucune activité agricole. Le travail agricole est très certainement assuré par des salariés agricoles ou par des entreprises de travaux agricoles.

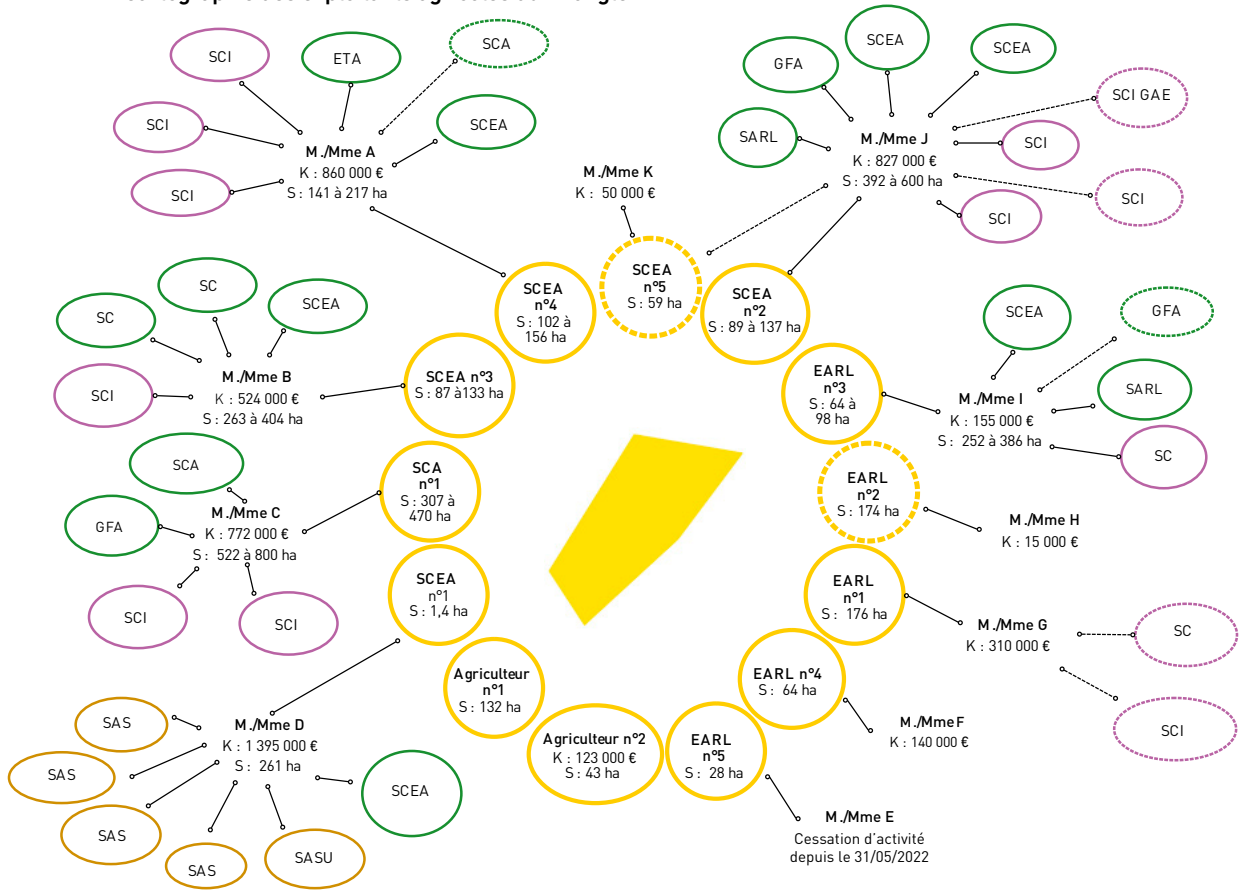
Troisièmement, 5 autres structures se rapprochent d'une agriculture familiale ou paysanne, au sens où les détenteurs des droits d'exploiter (en propriété ou en ferme) paraissent participer aux travaux agricoles, sans appartenir à une holding. Trois d'entre elles sont particulièrement petites pour le contexte valdoisien : 45 ha en moyenne.

⁵ - Cette base est issue de plusieurs directives européennes de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, et transposées en droit français au code monétaire et financier. Elles ont imposé la mise place d'un dispositif d'identification des bénéficiaires effectifs des sociétés et entités juridiques constituées sur leur territoire. Ainsi la base Entreprises de l'INPI donne accès à toutes les sociétés rattachées à une personne physique et permet de savoir si elle en contrôle plus de 50% du capital et/ou des droits de vote.

Le « paysage agricole » du Triangle illustre la tendance à la concentration des terres notamment dans le secteur des grandes cultures. D'un côté se placent des holdings qui ont la force de frappe financière pour absorber d'autres exploitations, de l'autre, des exploitations familiale ou paysanne où les détenteurs des droits d'usages agricoles participent aux travaux agricoles qui peuvent peiner à trouver un successeur, ou simplement à poursuivre une production agricole.

Quelques chiffres démontrent cette tendance sur le territoire de la CARPF. Les exploitations individuelles ont diminué de moitié : de 56 en 2010 à 29 en 2020. On compte en parallèle 48 exploitations en 2020 qui ont pris une forme sociétaire autres que les GAEC ou les EARL, alors qu'il n'y en avait que 3 en 2010.

Cartographie des exploitants agricoles du Triangle



Source : INPI

- Légende**
- Exploitation agricole du Triangle en exercice
 - Exploitation agricole du Triangle présumée fictive
 - Activités agricoles
 - Activités immobilières
 - Activités pépiniériste / paysagisme
 - Contrôle : plus de 50% du capital et/ou des droits de vote
 - Participation : moins de 50% du capital et/ou des droits de vote
 - K** Capital social total des sociétés contrôlées
 - S** Surface totale des exploitations agricoles contrôlées

POUR ALLER PLUS LOIN

Pour chaque société agricole, il pourrait être demandé une copie intégrale des comptes annuels au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS). Il faut compter 10 € l'unité soit près de 300 € pour toutes les sociétés affiliées de près ou de loin au Triangle. Cela permettrait d'avoir un regard sur le chiffre d'affaires de ces sociétés et de déterminer leur santé économique.

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET ÉCHANGES DE CULTURE

En Ile-de-France, mais aussi dans tout le nord de la France, face à une propriété morcelée, les agriculteurs pratiquent des échanges de cultures. Cette pratique permet de pallier au morcellement parcellaire, d'obtenir des îlots de culture de plus en plus grands et adaptés aux outils et aux modes de production des grandes cultures. Ces échanges sont faits de telle sorte que les agriculteurs ne soient pas lésés en termes de surfaces et de potentiel de production.

L'article L.411-39 du code rural et de la pêche maritime autorise en effet le preneur d'un bail rural, pendant la durée du bail, à échanger ou louer ladite parcelle en le justifiant par une « meilleure exploitation ». Ces échanges s'effectuent classiquement de gré à gré entre deux agriculteurs. Autrement dit, titre d'exploiter et exploitation réelle ne se superposent pas nécessairement. La pratique est fréquente dans le Triangle de Gonesse. Le preneur notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les échanges de parcelles. Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. À défaut, il est réputé avoir accepté l'opération. Si l'échange parcellaire est conclu pour la durée des baux, il donne une certaine sécurité aux agriculteurs.

De plus, l'EPPFIF ou GPA (Grand Paris Aménagement), par souci de simplification, a confié par convention - dont nous n'avons pas eu connaissance - à la profession agricole la répartition des droits d'usages agricoles entre les agriculteurs concernés par ses acquisitions. Ces échanges sont organisés avec un géomètre-expert en tiers de confiance, et la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles d'Ile-de-France (FDSEA Île-de-France) en garant des bonnes relations entre agriculteurs. Le départ à la retraite d'un agriculteur sans repreneur peut venir bouleverser cet équilibre en fonction des repreneurs de ses droits d'usages. Cet état de fait révèle la forte capacité d'auto-organisation de la profession agricole en dehors des relations avec les propriétaires.

La pratique des échanges de terres au sein du Triangle, dans un contexte d'amputation continue des terres par l'urbanisation, est source d'une certaine précarité foncière pour les agriculteurs dans la mesure où ces échanges semblent revus annuellement. Dans l'optique d'une conversion en agriculture biologique, la nécessité s'impose de conserver pendant 3 ans les mêmes parcelles afin de pouvoir les faire certifier et de pouvoir en conserver l'usage ultérieurement. En l'absence de la pérennité des échanges parcellaires sur le Triangle, il devient en l'état actuel impossible pour un agriculteur de se lancer dans une conversion bio et plus largement un changement de ses pratiques culturales (réduction du travail du sol, allongement des rotations... etc.). Ce point devrait l'objet d'une réflexion approfondie en Ile-de-France.

POUR ALLER PLUS LOIN

Une collaboration avec la Chambre d'agriculture du Val d'Oise, la DRAAF Île-de-France ou la SAFER permettrait d'accéder au RPG non anonymisé et de savoir associer un exploitant pour chaque îlot de culture.

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET ÎLOTS DE CULTURE

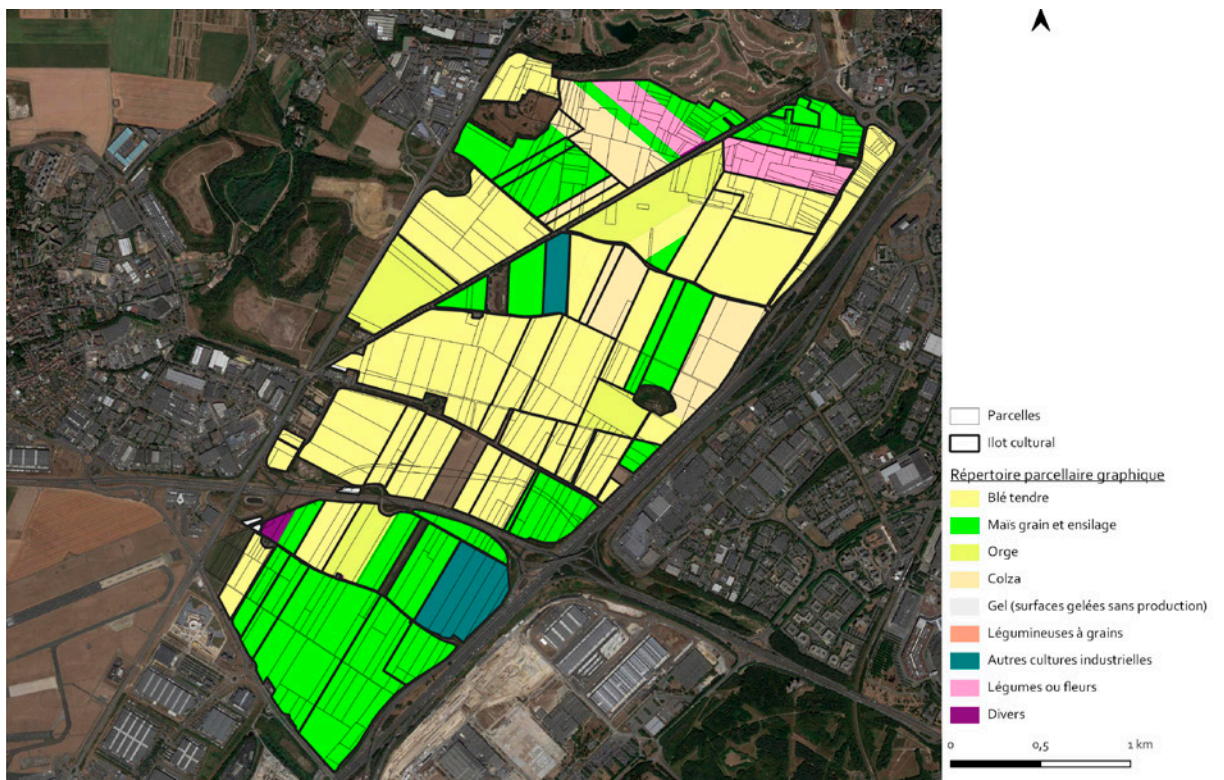
Pour obtenir les aides à la surface de la PAC (Politique Agricole Commune), les agriculteurs (à l'échelle de l'exploitation, de l'EARL ou de la SCEA) doivent déclarer les îlots de culture chaque année.

Au sein même d'une exploitation, ces îlots de culture peuvent être différents d'une année sur l'autre selon les assolements. Par ailleurs, les îlots de culture vont tenir compte des échanges de culture et donc vont différer de la carte des titres de droits d'usage en propriété et en fermage.

Autre précision, ces îlots de culture dessinés à partir d'ortho-photos n'ont pas à respecter les limites des parcelles cadastrales mais bien la réalité des parcelles culturales. Ces déclarations sont sous la seule responsabilité des agriculteurs en titre et non de celle des propriétaires ni des prestataires de service. Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) les répertorie chaque année à partir des déclarations des exploitants souhaitant prétendre à une aide de la Politique Agricole Commune (PAC). Les parcelles non déclarées à la PAC ne font pas partie de cette base de données.

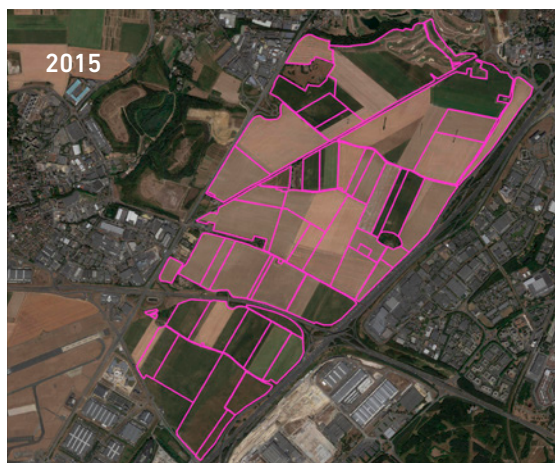
Les îlots de cultures déclarés font 10 ha en moyenne en 2020. Cette situation contraste avec le morcellement des propriétés du Triangle. De plus, les cartes ci-dessous illustrent les fluctuations des îlots de cultures d'une année sur l'autre sans être en capacité d'en expliquer les raisons.

Ilots de cultures en 2020



Source : RPG

Évolution des ilots de cultures – Période 2015-2020



Source: RPG

Exploitations agricoles et recours aux entreprises de travaux agricoles

Nous avons vu ci-dessus que certains exploitants en titre n'exercent pas d'activité agricole ; ils recourent à des prestataires de service qui exécutent tous les travaux sur leurs terres. De plus, certaines exploitations dont le siège d'exploitation n'est pas sur le Triangle ont également recours à des prestataires de services pour les travaux culturaux sur le Triangle. On observe une explosion du travail à façon sur le territoire de la CARPF. De 5 exploitations en 2010 c'est devenu une activité pour 17 exploitations en 2020, soit une augmentation de 240 % !

Ces prestataires, exploitants agricoles et/ou entreprises de travaux agricoles (ETA) peuvent travailler pour plusieurs exploitants en titre. Ainsi, plusieurs îlots de culture, de différentes exploitations, peuvent être réunis dans une même parcelle culturale par un prestataire de service, qui minimise les coûts de production directs.

En bout de chaîne, une poignée de prestataires prennent en charge les travaux agricoles sur une surface très significative du Triangle. Ceux qui détiennent les droits d'utiliser la terre (par propriété ou surtout par fermage) sont dans une logique de rente, bénéficiant des aides PAC et du différentiel entre la vente des produits et le coût des prestataires. La logique est d'obtenir un profit maximum par rapport au capital immobilisé. Dans cette logique on cherche à minimiser les coûts de production en simplifiant les itinéraires techniques (les pratiques culturales) sur des parcelles de culture de plus en plus grandes.

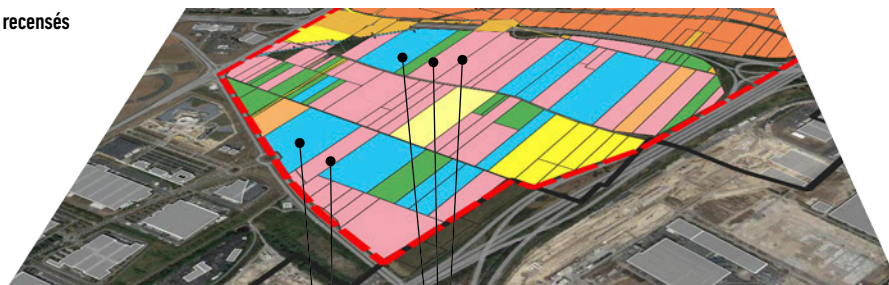
Le « millefeuille » du foncier agricole sur le Triangle

Schéma à titre indicatif

Relations existantes entre :

LES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES

Propriétaires recensés

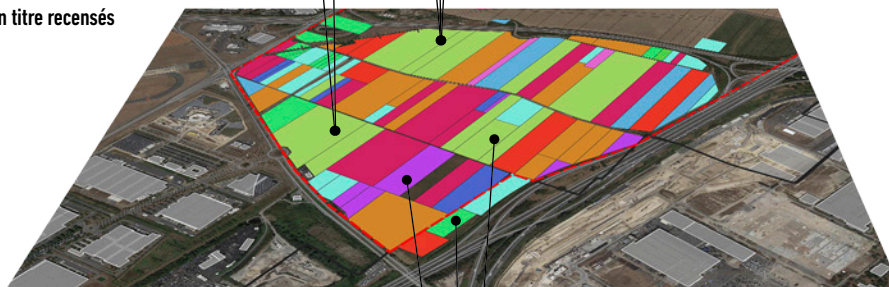


- Parcelles
- Commune de Gonesse
 - Departement du Val d'Oise
 - EPPFIF
 - Grand Paris Aménagement
 - Etat
 - Particulier
 - Propriétaire-exploitant
 - Société n°1
 - Société n°3
 - Société n°4

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

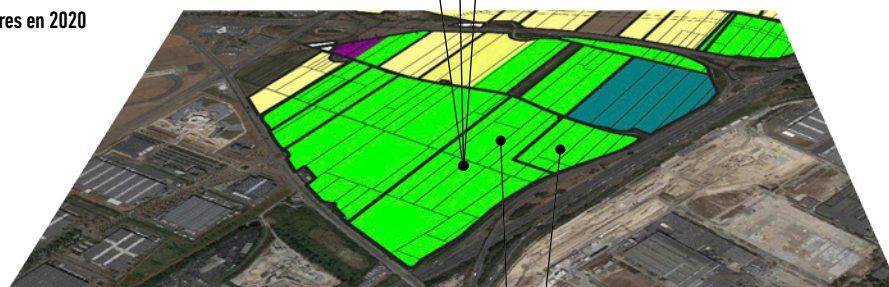


- Exploitants en titre
- EARL n°1
 - EARL n°2
 - EARL n°3
 - EARL n°4
 - Agriculteur n°1
 - Agriculteur n°2
 - SCA n°1
 - SCEA n°1
 - SCEA n°2
 - SCEA n°3
 - SCEA n°4
 - SFA n°1

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

Ilots de cultures en 2020



- Parcelles
 - Ilot cultural
- Répertoire parcellaire graphique
- Blé tendre
 - Mais grain et ensilage
 - Orge
 - Colza
 - Gel (surfaces gelées sans production)
 - Légumineuses à grains
 - Autres cultures industrielles
 - Divers

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

LES UNITÉS DE CULTURE



CONCLUSIONS DE LA PREMIÈRE PARTIE

- Le travail conduit montre notamment que les projets d'extension envisagée seront difficilement compatibles avec les objectifs du ZAN. Il montre également que les terres agricoles du Triangle se trouvent utilisées par des acteurs agricoles, non associés à l'avenir du territoire périurbain, mais pris dans des logiques financières propres. Ce travail montre l'importance d'agir sur les modalités d'accès à la terre et aux droits d'usages de ces terres.
- Le classement des zones agricoles en zones urbaines ou à urbaniser impacte les marchés fonciers. L'instabilité des documents d'urbanisme font espérer aux propriétaires fonciers des plus-values foncières conséquentes à court, moyen ou long terme, et aux fermiers des indemnités de résiliation de baux. D'un point de vue financier, propriétaires et fermiers peuvent être intéressés aux changements d'usage des sols. Les agriculteurs, dans leur majorité, habitués à l'avancée du front urbain, ne contestent pas l'extension urbaine mais s'organisent dans une logique de repli de l'agriculture, pour négocier et se répartir plus-values foncières et indemnités. Ils évitent l'arrivée de nouveaux acteurs même sur les biens en locations précaires et développent un système de production simplifié de grandes cultures, qui ne nécessite pas d'investissement sur le long terme, tourné vers des marchés nationaux ou internationaux. Cette année, la vente par la SAFER d'une parcelle sur le Triangle s'inscrit dans cette logique. Un stockage moyen terme aurait pu permettre, après échange éventuel, l'amorce d'un projet de transition agro-écologique. L'intérêt financier (à court terme) des propriétaires comme des fermiers va à l'encontre des intérêts de la collectivité au regard des enjeux environnementaux, sociaux et économiques (lutte contre le dérèglement climatique, maintien d'îlots de fraîcheur, 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) est à rechercher au plus vite pour permettre l'émergence de nouveaux systèmes de production agricole
- Les échanges de cultures devraient être établis dans la durée pour permettre le passage à l'agriculture biologique des agriculteurs qui le souhaitent.
- Les difficultés d'accès aux données structurelles foncières devraient faire l'objet d'une réflexion approfondie, notamment dans le cadre d'un 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. Ils devraient pouvoir accéder sans encombre aux données foncières comme aux projets de vente de biens agricoles, de cession de parts sociales de sociétés agricoles et aux projets de nouveaux baux (qu'ils soient précaires ou non) et participer aux commissions déjà existantes pour orienter les biens agricoles vers les porteurs de projet qui sont en cohérence avec les objectifs publics locaux et nationaux.

Ces conclusions soulèvent le flou volontaire qui règne sur un certain nombre de données, sur une organisation qui empêche toute modification notable du système agricole. Le changement de système agricole exige une transparence de données essentielles, et des modalités de régulation foncière fortement renouvelées et plus démocratiques, non soumises aux seuls marchés fonciers.

Enfin, nous n'oublions pas qu'une connaissance globale du Triangle est nécessaire et doit aussi porter sur la qualité des sols, sur le paysage, sur le système aquifère, sur la biodiversité. Ce portrait multifacettes reste à faire.