

Comment concilier agriculture, urbanisme et territoire en Ardenne?

« Défis des Espaces ruraux »
« Foncier agricole »

Prof. MF. GODART, IGEAT-ULB / CPDT

MUFA – PN2O : Sainte-Ode

23 novembre 2017

*M. Grandjean, C. Tauvel, R. Harou, M. Haine, A. Coppens, B. Dawance, C. Meuris – **MF. Godart**, Y. Hanin*



OBJECTIF GLOBAL

Identifier les moteurs de développement des espaces ruraux et comprendre leurs interactions et leurs mutations



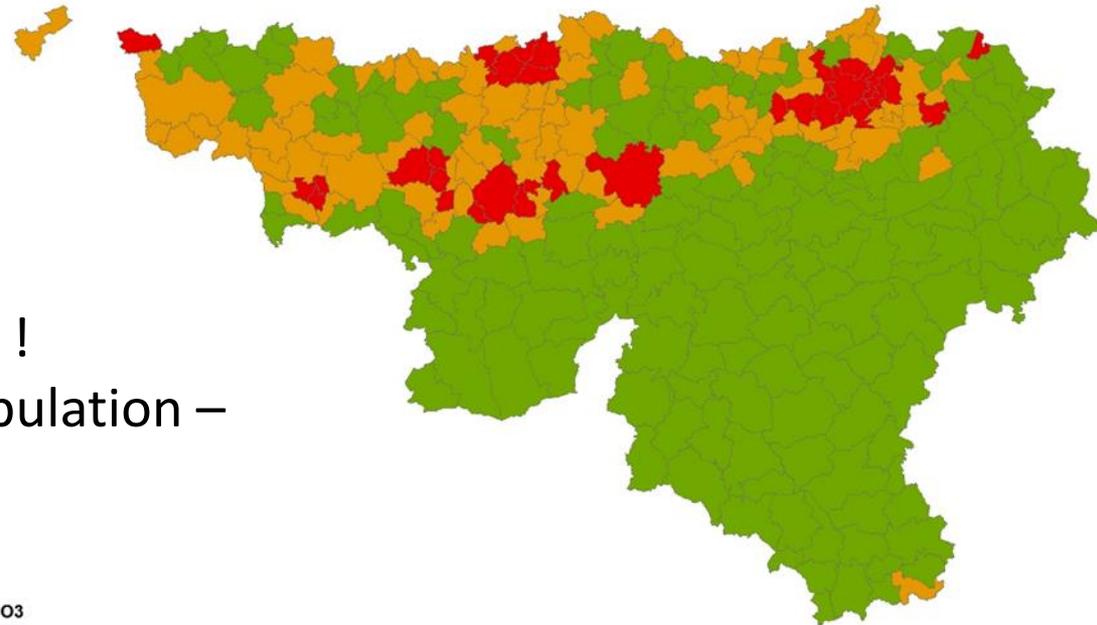
Rendre une place active et attractive à l'espace rural wallon



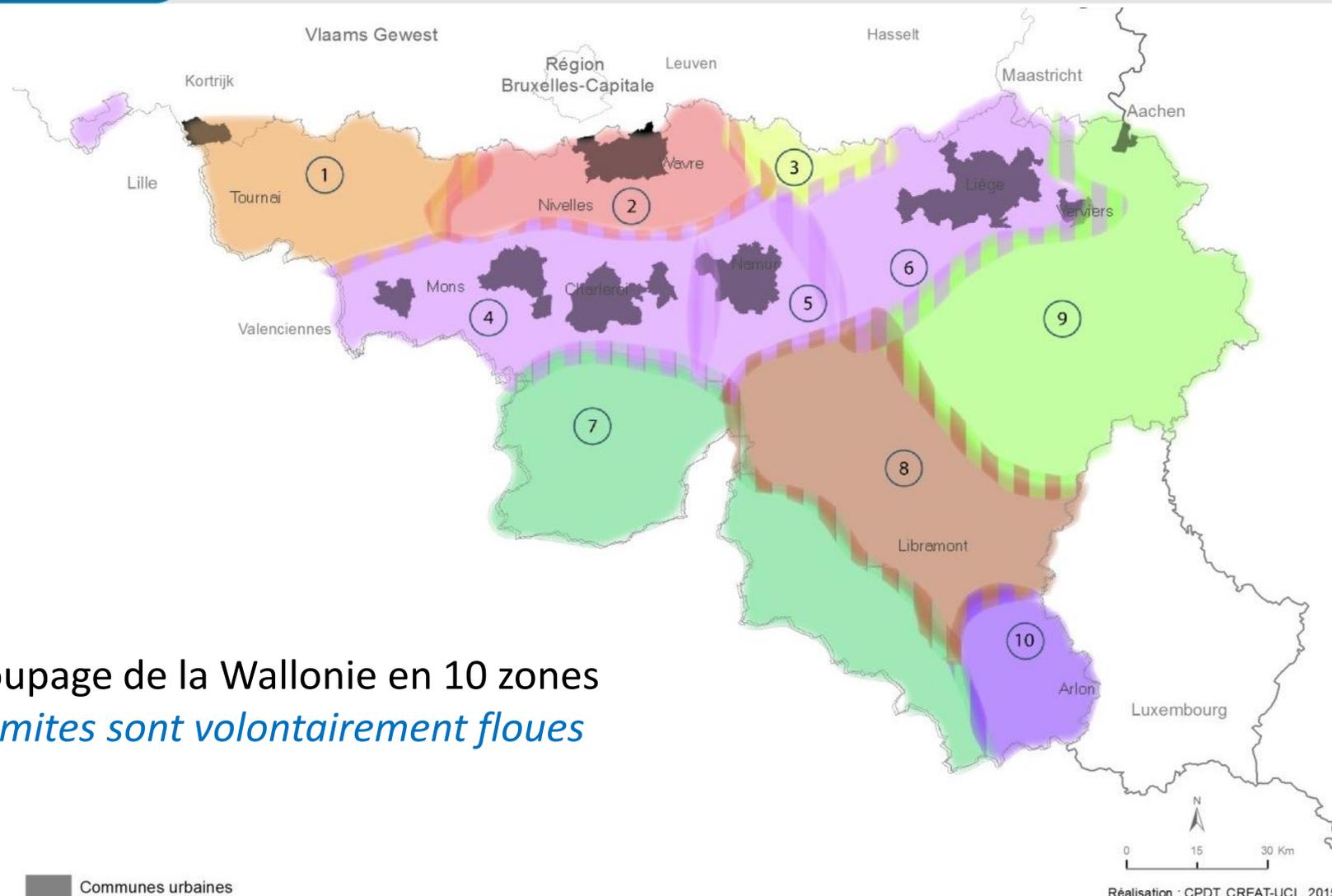
La « ruralité » en Wallonie

147 + 82 communes

Pas de définition univoque !
Statistique : densité de population –
occupation du sol



DG03
■ Commune rurale
■ Commune semi-rurale
■ Commune non rurale



Découpage de la Wallonie en 10 zones
Les limites sont volontairement floues

■ Communes urbaines

Réalisation : CPDT, CREAT-UCL, 2015



CHOIX DE 10 DYNAMIQUES SPÉCIFIQUES

Au sein de l'espace résidentiel :

- Dynamiques de **la promotion immobilière résidentielle privée** ;
- Dynamique de développement des **logements publics**.

Au sein de l'espace productif :

- Dynamique de **pression sur le foncier agricole**, face à l'artificialisation des terres ;
- Dynamique de développement des **PME** ;
- Dynamique d'**intégration** dans les **pôles de compétitivité** ;
- Dynamique de développement des **NTIC** (et des tiers-lieux) ;
- Dynamique de développement des **emplois résidentiels** et liés aux **services**.

Au sein de l'espace naturel :

- Dynamique d'**attractivité résidentielle des ressources naturelles** ;

Au sein de l'espace récréatif :

- Dynamique liée aux **résidences secondaires** ;
- Dynamiques de réaffectation des infrastructures d'**hébergement** héritées du passé, établissements hôteliers et les grandes infrastructures.



Quelques constats généraux



- Des *espaces sous influences* internes et externes
- Des *thèmes transversaux* : cohésion sociale, la mobilité, la gouvernance et l'environnement
- Des *logements* en mutation : **+ d'appartements, + de maisons mitoyennes (≠ spatiale)**, dans un cadre réglementaire de + en + exigeant - une densification par division des biens, à cadrer
- Un décalage entre *besoins et offre en logement* – des acteurs variés (rôle important des AIS) – des logements moyens peu répandus



- Une intégration contrastée dans les *pôles de compétitivité*
 - ⇒ Avantage aux territoires métropolitains/urbains
 - ⇒ Potentiel d'insertion + création de pôles d'excellence rurale
- Un besoin *d'améliorer la couverture haut débit* – un potentiel de *création de tiers-lieux* (ou autres structures communes basées sur les NTIC)
- Un espace agricole sous *pression* et des réserves mal connues – nécessité de *considérer les besoins agricoles* au même titre que les autres besoins économiques, résidentiels ou autres (données rares et lacunaires).



- Un *manque de données* flagrant (économique – agricole) - une grande diversité de *PME, TPE et microE* – une densité comparable à la Flandre (surtout sud Sillon) – un potentiel à soutenir
- *Vieillesse* → profils ≠ selon les zones – mauvaise connaissance offre/demande – favoriser centre accueil de jour?
- Dynamique *d'attractivité résidentielle* des aménités naturelles : facteur souligné mais mal connu/étudié – *conversion* résidences secondaires → principales
- *Résidences secondaires* : réalités variables – données lacunaires – impacts positifs très > négatifs – besoin d'anticipation



Depuis les années 1970 → montée de la fonction « cadre de vie » des espaces ruraux

→ « Migration pour les aménités »

Dynamique repose sur deux aspects du capital territorial :

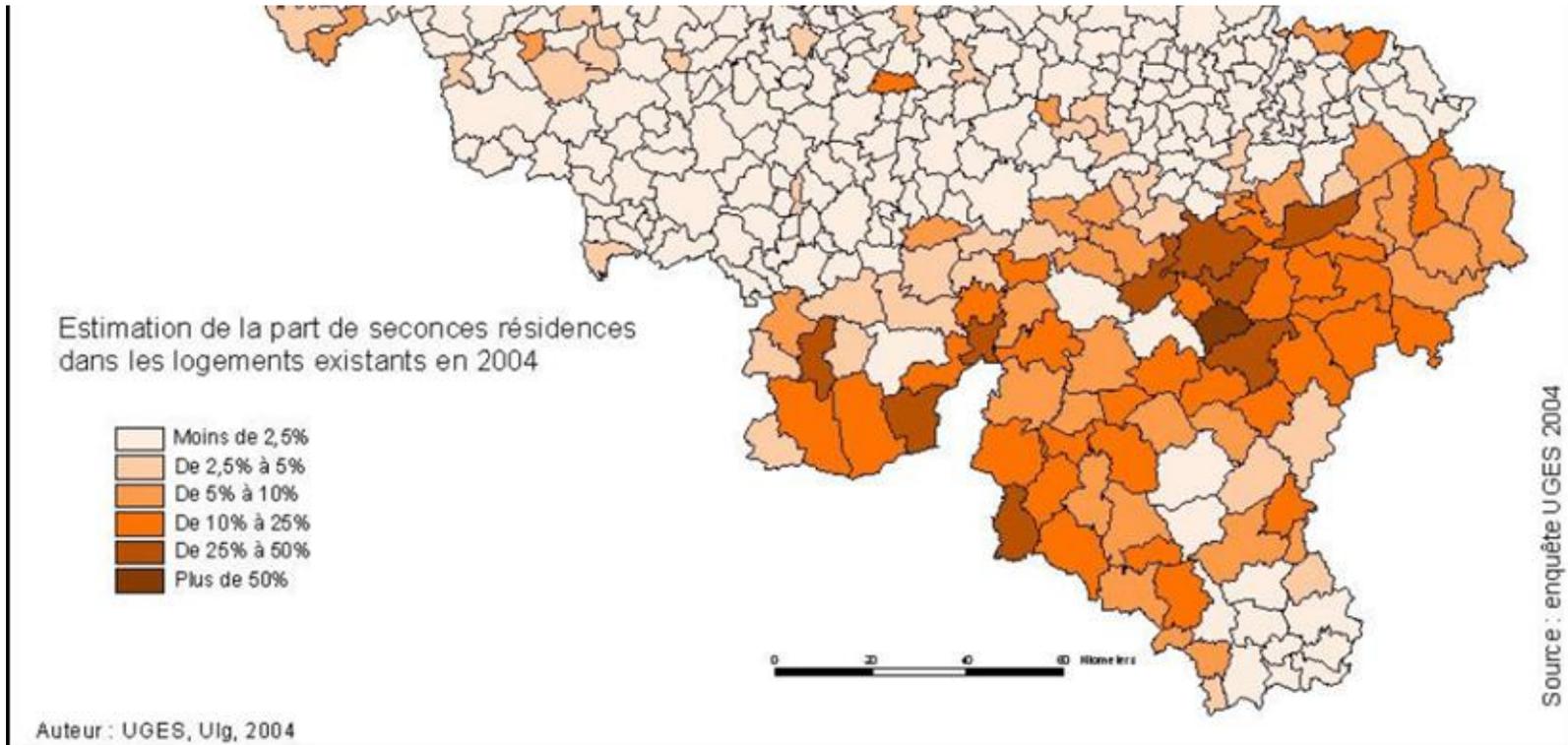
- Le capital naturel (notamment paysages influencés par l'homme);
- Le capital culturel (parcours de vie).



→ Deux dynamiques

1) Dynamique de périurbanisation

2) Dynamique touristique des résidences secondaires





Moteurs de l'attractivité :

- Demande :
 - Attrait des urbains pour les régions rurales (compensation)
 - Attrait des « mediors » et seniors (→ transition vers résidence principale)
- Offre :
 - Qualité de l'environnement naturel
 - Marché immobilier abordable

Recommandations : ANTICIPER

Vases communicants entre résidences secondaires et principales

Politique de densification urbaine : réservoir de développement des résidences secondaires



Recommandations principales

- Prendre en compte le ***principe d'équité territoriale*** ;
- Développer des « ***Pôles d'Excellence Rurale*** » ;
- ***Stimuler et soutenir l'entrepreneuriat*** dans les espaces ruraux.



CONCLUSIONS (en lien avec foncier agricole)

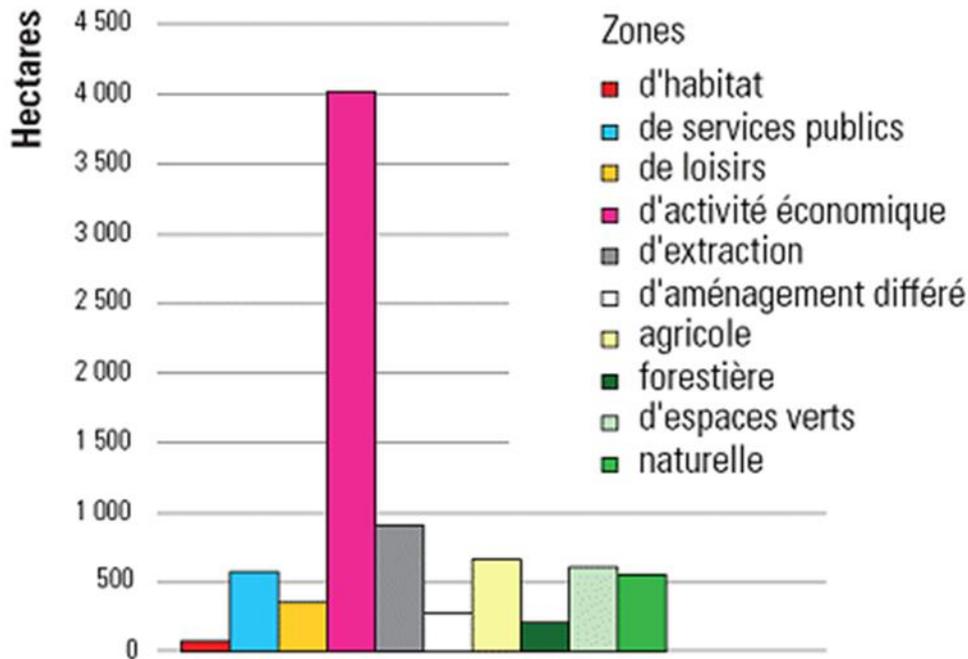
- Urbanisation : ***pas le seul facteur*** ayant des influences sur la SAU
- Pression urbanisation : pas limitée à l'observation de la seule variable « consommation de foncier agricole »
- Des ***stratégies différenciées*** sont mises en place par les agriculteurs face à l'artificialisation des terres
- Nécessité de disposer d'un outil permettant de mieux appréhender les différents processus à l'œuvre
- ***Meilleure prise en considération des enjeux agricoles dans les documents d'orientation***, notamment par la prise en compte des besoins des agriculteurs en SAU (*agriculture sur pied égalité avec autres fonctions productives*)



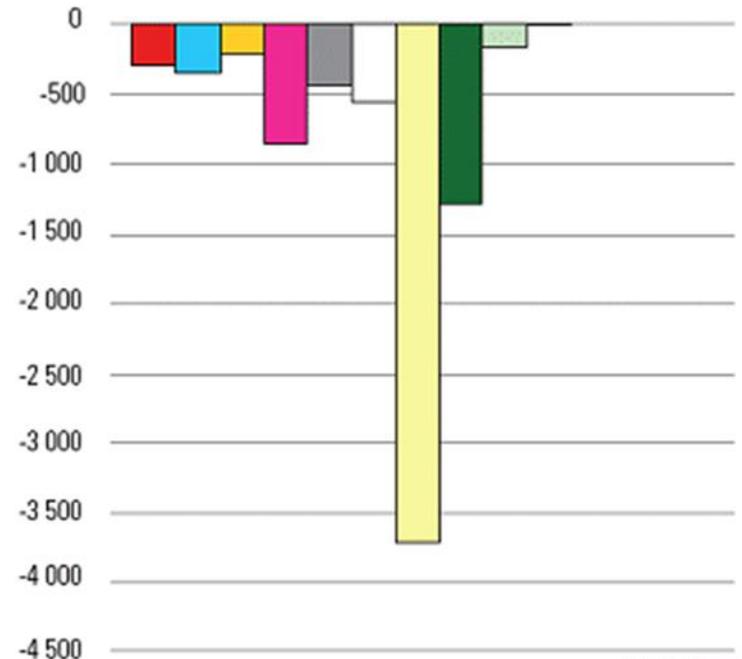
FIG TERRIT 2-4

Révisions partielles des plans de secteur en Région wallonne (1986-2005)

Nouvelles affectations adoptées



Affectations modifiées



Source : MRW – DGATLP – SIG (2004)





CONCLUSIONS GÉNÉRALES

- Non pas une, mais des ruralités
- Des politiques différenciées pour les espaces ruraux, appelant des réponses locales
- Une dynamique essentielle : l'attractivité résidentielle des espaces ruraux
- Un besoin de données et d'expertise en appui aux diagnostics territoriaux



CONCLUSIONS GÉNÉRALES

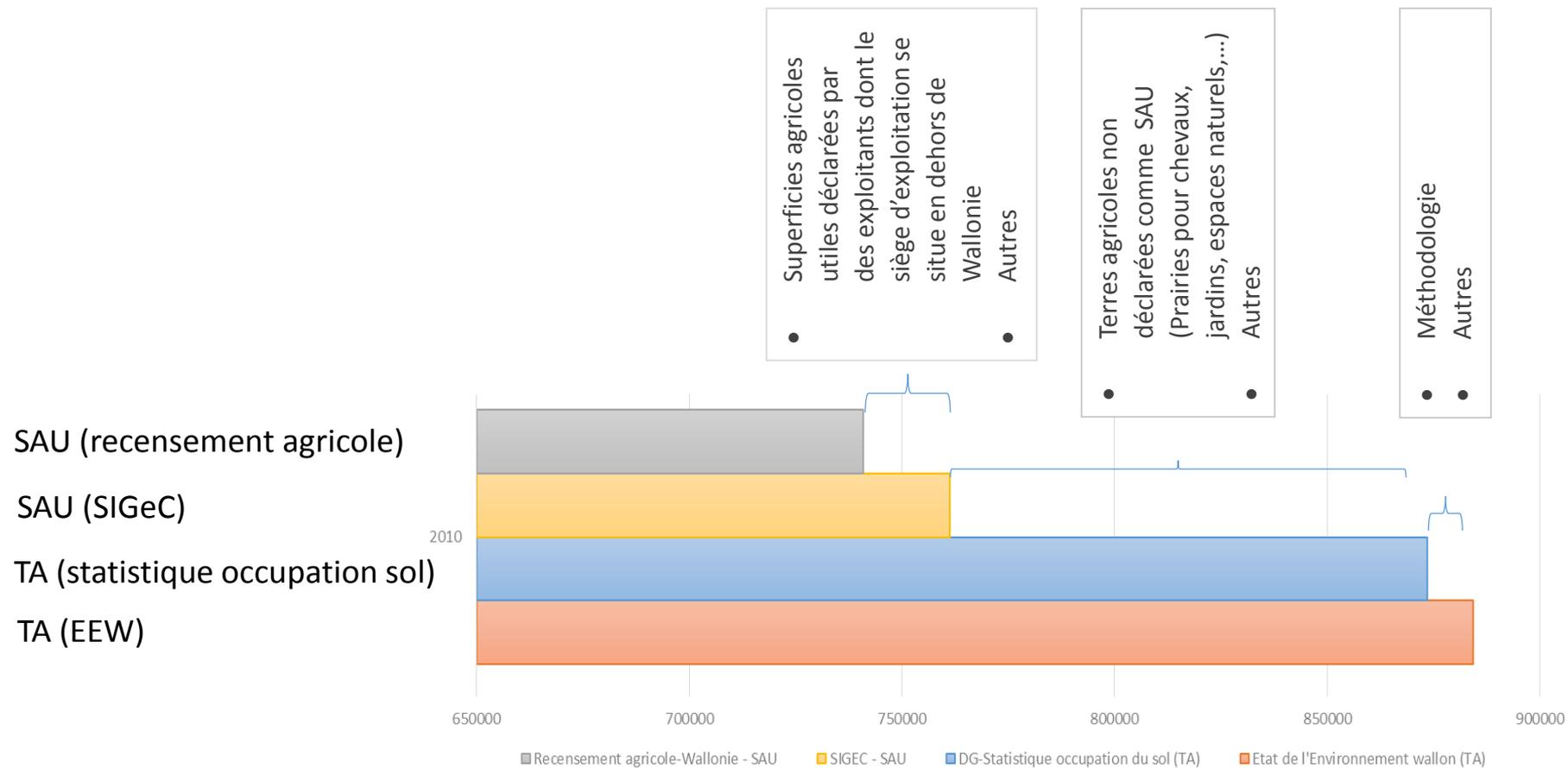
- Questionner l'idée de ville dense (« seul espace légitime »)
- Réinventer en territoire rural certains atouts économiques de la grande ville liés au capital immatériel
- La mobilité : une faiblesse, un atout?

→ La prise en compte du nécessaire développement d'une ruralité variée est un enjeu aussi important qu'encadrer la croissance des zones urbaines.

FOCUS SUR LA PROBLÉMATIQUE DU FONCIER AGRICOLE

Le foncier agricole - contexte

Des chiffres (et une réalité) très variables ...



Principales explications des écarts observés entre différentes données relatives aux terres agricoles et à la superficie agricole utile.

Le foncier agricole - contexte

Quelques notions importantes...

Superficie agricole utile (SAU) = surface consacrée à l'agriculture (Eurostat), soit :

- *les terres arables,*
- *les prairies permanentes,*
- *les cultures permanentes,*
- *d'autres catégories de terres agricoles, comme les jardins potagers familiaux*

Le foncier agricole - contexte

Quelques notions importantes...

Terre agricole = recouvre diverses utilisations

Exemple : parcelle cadastrale « pâture » peut être utilisée comme

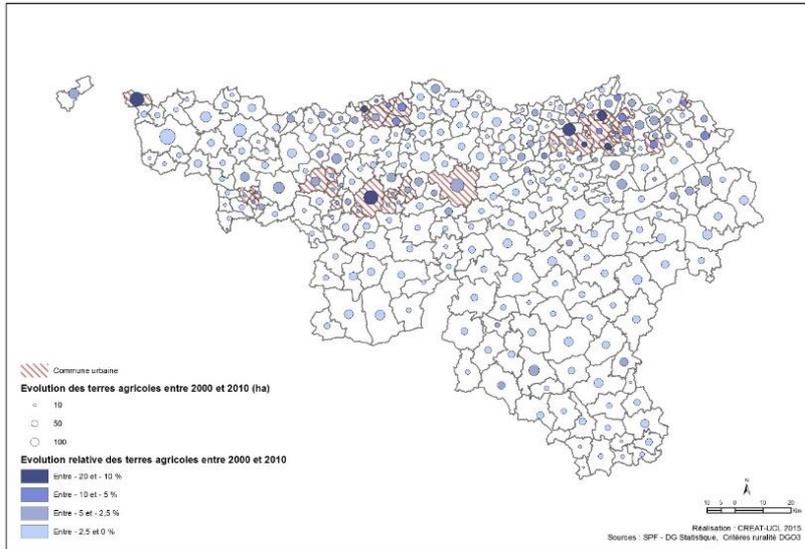
- prairie par un agriculteur ;
- agriculture de loisir (prairie pour les chevaux ou autres animaux) ;
- jardin - résidence (historiquement les propriétés privées sont découpées en trois parcelles cadastrales distinctes : une parcelle avec le bâtiment, une parcelle jardin et une parcelle pâture) ;
- valorisée par des associations de protection de la nature

Le foncier agricole - contexte

Les terres agricoles inexploitées (par un exploitant agricole) ne sont pas reprises comme SAU statistique
→ les terres agricoles recouvrent une réalité plus large que la seule SAU.

De plus, comme produire des produits agricoles est une des conditions nécessaire pour être reconnu comme exploitant agricole, les terres agricoles exploitées par des non agriculteurs à des fins non productives ne sont pas comptabilisées dans la SAU

Le foncier agricole - contexte



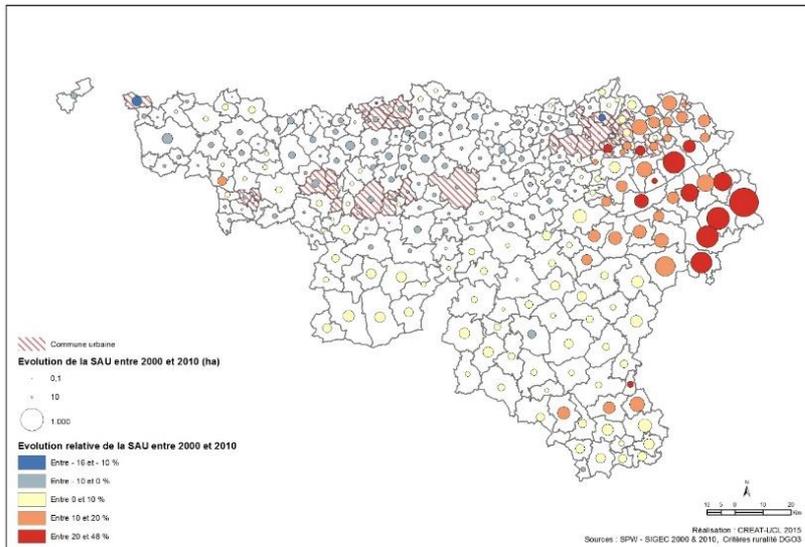
Evolution des **terres agricoles** \neq évolution de la SAU

Les écarts relatifs entre terres agricoles et SAU varient :

- En fonction des zones du plan de secteur
 - En fonction des communes (pertes de TA)
- 77.000 ha de terres agricoles (dont 46.500 ha de SAU au sein des zones urbanisables > prairies permanentes)

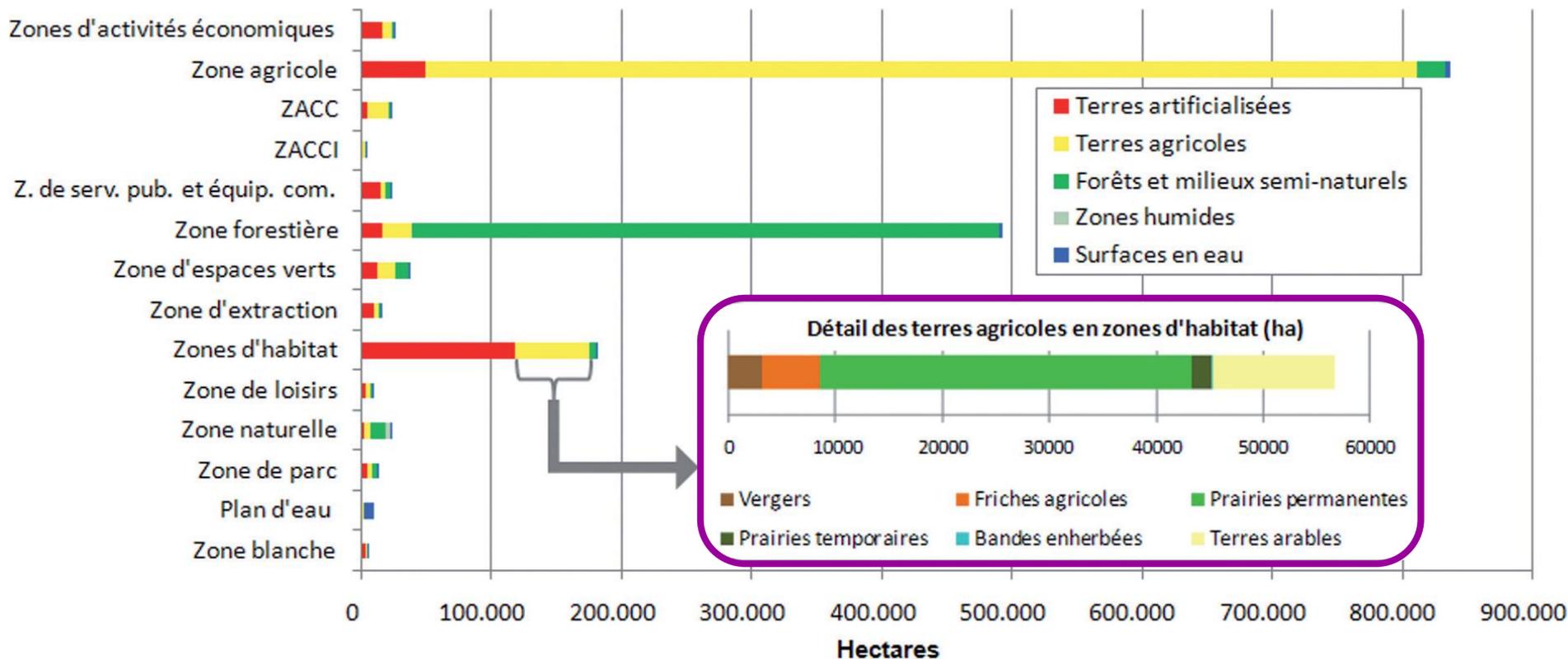
PdS : 685.000 ha de SAU en **zone agricole** + 65.000 ha de **terres agricoles** (750.000 ha) potentiel de « récupération » de SAU en **zone agricole** présent dans les chiffres (**terres agricoles non SAU en zone agricole**).

connaissance plus fine de l'occupation et de l'utilisation de ces terres \rightarrow valider ce potentiel et affiner la SAU envisageable à long terme en Wallonie



Le foncier agricole - contexte

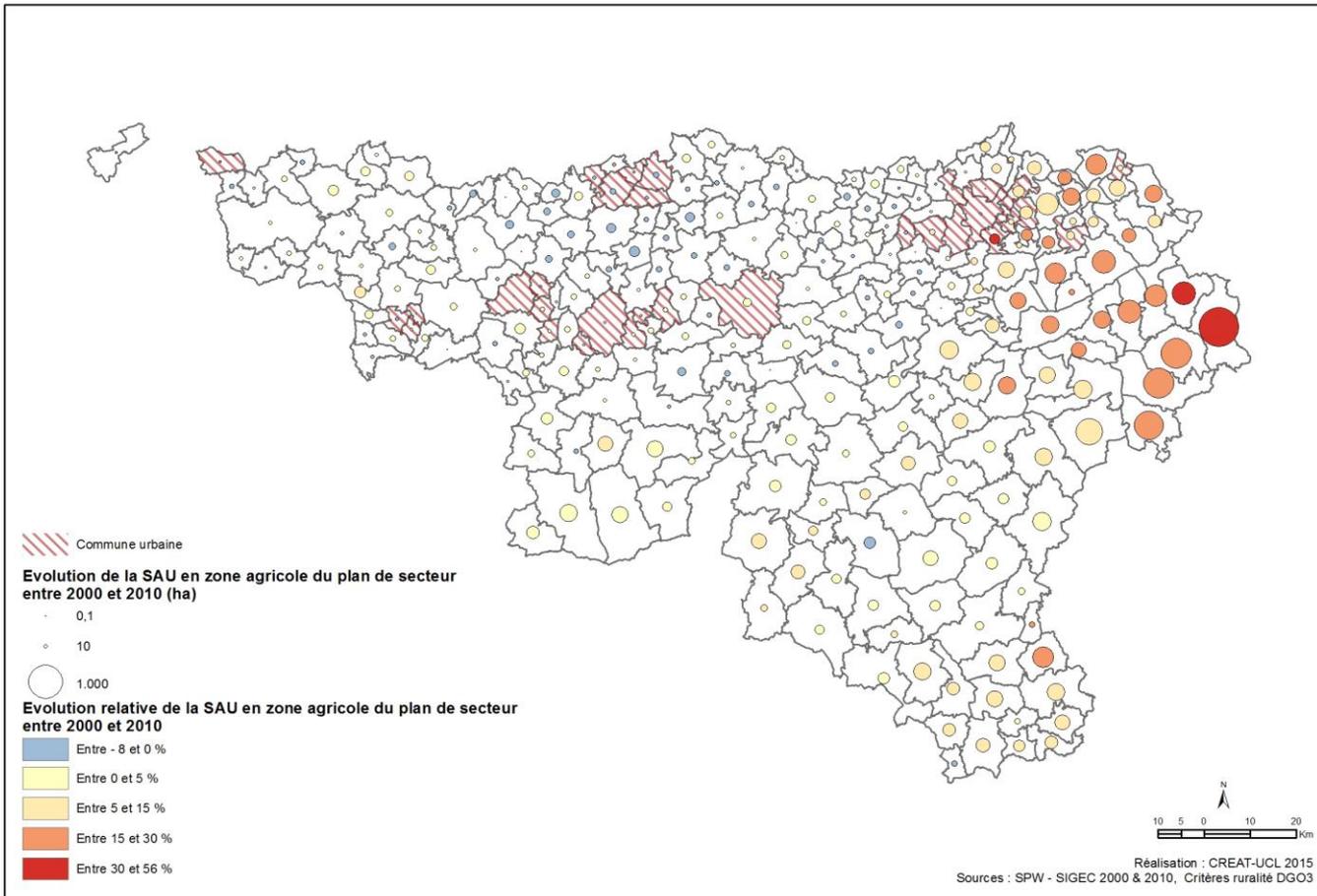
Occupation des principales zones au plan de secteur



Source : CPDT - diagnostic territorial du SDER (2011)

Le foncier agricole - constats

L'analyse de la perte de la SAU en zone urbanisable
→ zone comprise entre Ciney, Bastogne et Neufchâteau où les pertes de SAU au sein des zones urbanisables sont relativement importantes en termes de superficie



Évolution de la SAU (2000 et 2010) au sein de la zone agricole
 → 4 situations spatialement différenciés

Les **communes au sud du sillon** (régions Famenne, Ardenne et Jurassique) ont **regagné** de la SAU. Ces gains compensent les pertes relevées en zone urbanisable

Le foncier agricole - suivi

Mieux comprendre et anticiper?

→ propose quatre indicateurs principaux pour *spatialiser et évaluer l'impact* d'une artificialisation des terres sur la SAU en Wallonie à court, moyen et long terme (cinquième indicateur = croisement de deux indicateurs présenté en synthèse)

Le foncier agricole - suivi

1) Croissance démographique

→ évaluer les parties du territoire où *l'artificialisation des terres risque d'être la plus importante* (pression démographique)

Au sud du sillon, principalement croissances démographiques relatives pour les *arrondissements de Marche-en-Famenne, Dinant, Bastogne, Arlon et Neufchâteau*.

Le foncier agricole - suivi

2) Part de la SAU en zone urbanisable

→ évalue la part de la SAU en zone urbanisable - mesure la superficie agricole utile (SAU) qui disparaîtrait *si l'ensemble des zones urbanisables étaient artificialisées*

En 2010, la SAU au sein de la zone urbanisable représentait 46.481 ha (6 % de la SAU actuelle).

À moyen ou long terme ces superficies *semblent condamnées par l'artificialisation* des terres.

Le foncier agricole - suivi

Les spéculations agricoles présentes sur ces terres en 2010 étaient principalement les suivantes :

- Prairies permanentes : 29.379 ha (soit 8,5 % des prairies permanentes)
- Froment et orge d'hiver : 5.170 et 1.382 hectares
- Maïs (d'ensilage) : 2.963 ha
- Betterave sucrière : 1.258 ha
- Prairies temporaires : 1.470 ha

Le foncier agricole - suivi

Présence importante de prairies permanentes (PP)
→ !! *règles de la conditionnalité* obligent les agriculteurs concernés à consacrer aux PP un certain pourcentage de leur SAU.

Le nouveau régime mis en place en 2015 impose le maintien des PP au niveau régional.

À cette date, un ratio de référence a été établi et la surface consacrée à ces prairies ne peut évoluer à la baisse de plus de 5 % (valeur relative)

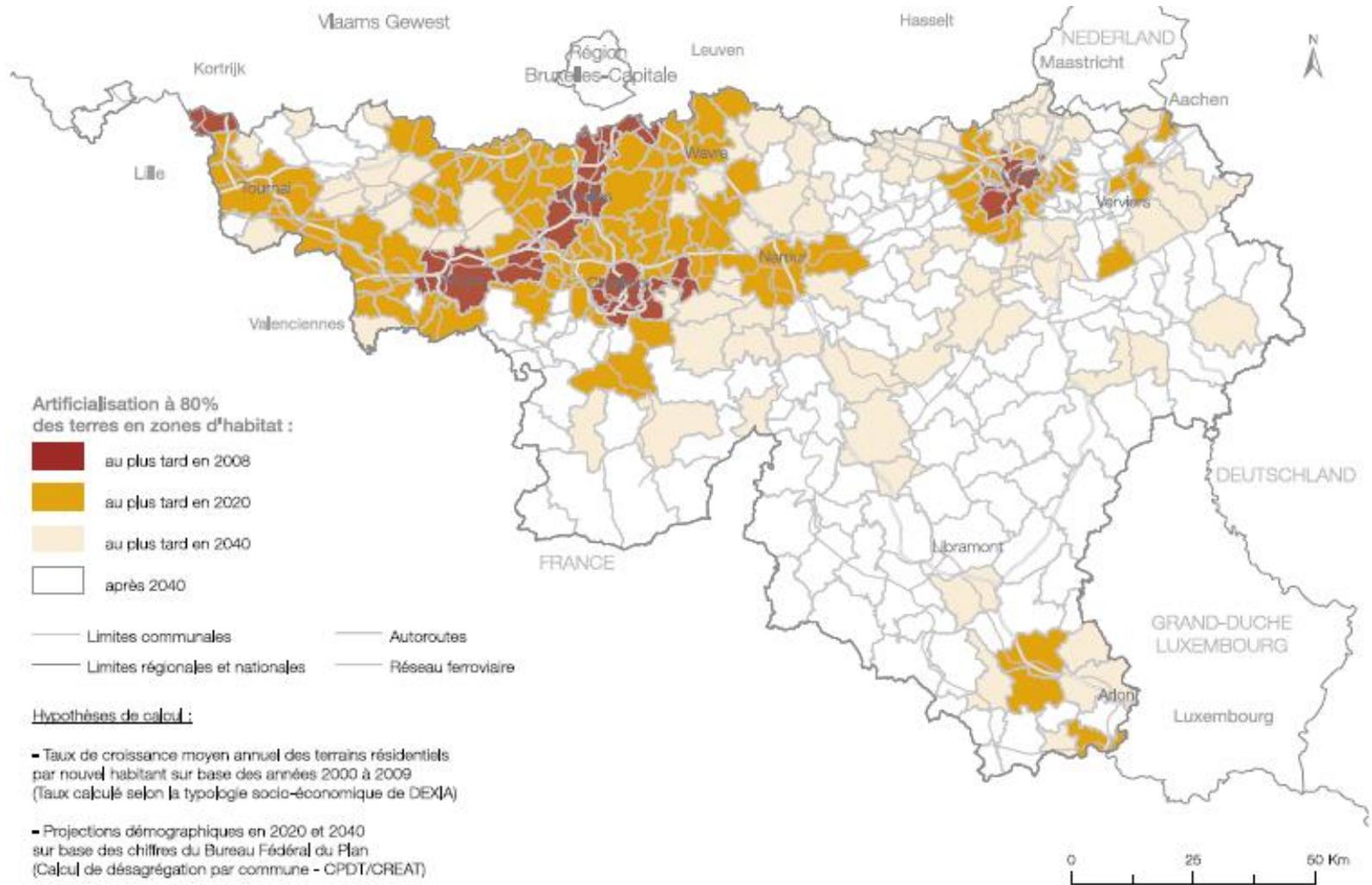
Le foncier agricole - suivi

Communes rurales ou semi-rurales : l'importance relative de la SAU en zone urbanisable est limitée (en général $< 10\%$ de la SAU)

Par contre, les superficies de *SAU en zone urbanisable* dépassent les 500 hectares pour les communes de Tournai, Mons, Bastogne et Namur.

Le foncier agricole - suivi

Artificialisation (80%) des terres attendue en 2008, 2020, 2040 et au-delà...



RÉALISATION : CREAT et Géomatique-UCL - CPDT (2011)
sources : Plan de localisation informatique (SPW/DGO4); Matrice cadastrale (SPF Economie - DGSIE); Plan de secteur vectoriel (SPW/DGO4); Typologie socio-économique de DEXIA

Le foncier agricole - suivi

3) Écart entre la SAU et les terres agricoles au sein de la zone urbanisable

→ évalue l'écart entre la SAU et les terres agricoles au sein de la zone urbanisable

Il s'agit d'évaluer le rôle tampon que pourraient jouer dans le futur les terres agricoles qui ne sont pas reprises (actuellement) comme SAU

Le foncier agricole - suivi

4) Écart entre les terres agricoles et la SAU en zone agricole

→ repose sur l'hypothèse que les terres agricoles non reprises comme SAU en zone agricole du plan de secteur pourraient l'être un jour (comme cela a été observé sur la période 2000-2010)

Rappel : les communes de Wallonie qui ont déjà vu leur SAU augmenter par le passé au sein de la zone agricole peuvent encore vraisemblablement l'augmenter; au contraire de celles dont la SAU en zone agricole avait diminué ou était relativement (ont un écart relatif faible entre terres agricoles et SAU au sein de la zone agricole)

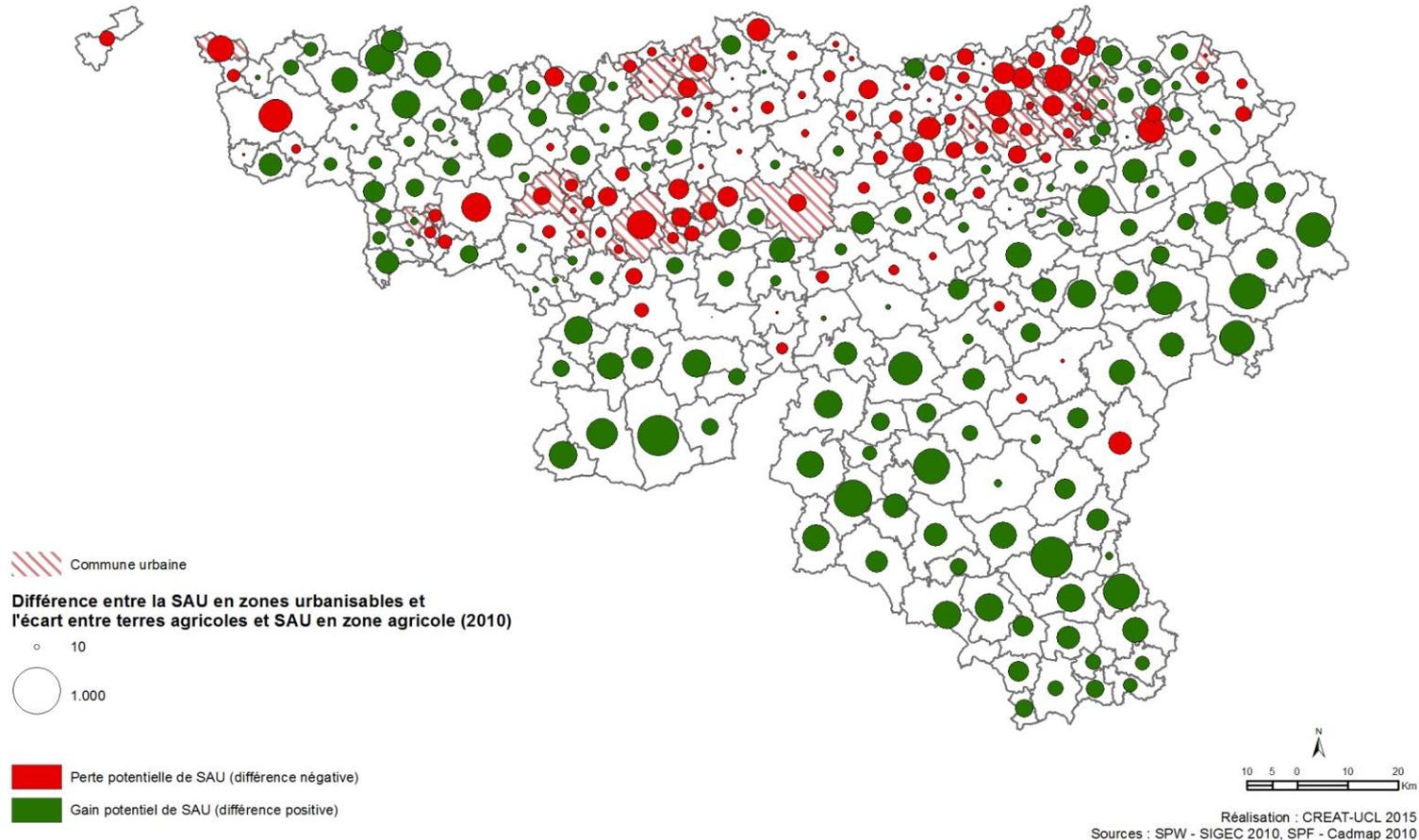
Le foncier agricole - suivi

5) *Différence entre la SAU en zones urbanisables et les terres agricoles non reprises comme SAU en zone agricole*

→ indicateur composite (indice) qui combine le deuxième et le quatrième indicateur.

Cet indicateur repose sur l'hypothèse théorique développée précédemment (voir indicateur 4).

Le foncier agricole - suivi



Mesure la différence entre SAU (en zone urbanisable) et écart entre *terres agricoles* et SAU en zone agricole

Le foncier agricole - suivi

L'indice évalue le potentiel de réserve de terres agricoles si l'entièreté de la SAU en zone urbanisable disparaît (potentiel pour contrebalancer la perte en zone agricole)

Exercice théorique (après disparition de la SAU en zone urbanisable et reconversion de toutes les terres agricoles en SAU en zone agricole) → fait ressortir un *gain potentiel de SAU pour les régions agricoles de Haute Ardenne, Herbagère, Fagne, Famenne, Ardenne et Jurassique ;*

Le foncier agricole - Conclusions

Analyses menées + cartographie des différents indicateurs ⇨ ont permis de s'intéresser à l'évolution potentielle de la SAU au sein des communes wallonnes

L'évolution de la SAU pour les régions Herbagère (au sud de Liège), Jurassique, de l'Ardenne et de la Haute Ardenne est délicate à évaluer. Elle *dépendra fortement de l'activation ou non du potentiel* de SAU supplémentaire en zone agricole

Le foncier agricole - Conclusions

!! Les exploitants agricoles ont déjà « activés » de nombreux hectares supplémentaires → le potentiel est déjà réduit.

En valeur absolue, les superficies des terres agricoles non SAU en zone agricole sont toujours largement supérieures à la SAU en zone urbanisable (sauf Bastogne).

La présence dans de nombreuses communes de terres agricoles non SAU en zone urbanisable devrait pouvoir ralentir la perte de la SAU à court terme.

Le foncier agricole - Conclusions

- Il s'agit de calculs basés sur les *surfaces* et non sur *les prix!!*
- La disponibilité « physique » ne présage pas de la disponibilité réelle (capacité financière à acquérir des terrains vendus parfois fort chers...)

Recherche sur le foncier*

La problématique de l'accès aux terres agricoles

Question centrale du financement des exploitations (et de la reprise) → liens DPU/nombre d'hectares ⇔ le propriétaire répercute le montant du droit sur le prix de la terre... (!! Faire-valoir indirect !!)

Contexte économique actuel : TA = investissements intéressants (prix en \nearrow ; charges fiscales faibles; rendement \geq épargne; agriculteurs locataires = bons payeurs; importantes plus-values si urbanisation)

* Rapports de recherche : Systèmes d'informations foncières et politiques publiques (2015 et 2016) sous la direction de JM Halleux

Recherche sur le foncier*

La problématique de l'accès aux terres agricoles

Conséquences des éléments évoqués → *augmentation du prix des terres ± 60%* en moyenne entre 2009 et 2014

Réactions ? Code de l'agriculture (banque foncière; adaptation du bail à ferme; portage de terres agricoles; préemption publique; observatoire foncier agricole)

Recherche sur le foncier*

La problématique de l'accès aux terres agricoles

Observatoire du foncier agricole : « au service de la politique foncière agricole pour agriculture plurielle et multifonctionnelle »

- Gestion foncière en vue d'aider les producteurs;
- Guide pour préemption et expropriation;
- Recueils infos (< notaires) : notamment prix de vente et statut d'occupation (libre ou non)

Recherche sur le foncier*

Déterminants des prix des terres agricoles

Contexte : urbanisation forte; superficie en \searrow ; offre occasionnelle; demande limitée à qqs personnes

Facteurs principaux :

- taxes foncières;
- aspects financiers (inflation, taux d'intérêt, revenus espérés...);
- subsides (PAC, régime d'aide, emprunts...);
- prix des produits et intrants;
- productivité de la terre (qualité agronomique);
- **pression urbaine**



Pour en savoir plus : Documents disponibles sur cpdt.wallonie.be

Deux « notes de recherche » (n°65 – les défis des espaces ruraux et n°66 – le foncier agricole face à l’artificialisation des terres)

Rapports de recherche :

Le défi des espaces ruraux : Résumé exécutif; Rapport scientifique (final); Annexes : Analyse détaillée des dix dynamiques, Définition des concepts du cadre théorique, Capital territorial des 10 zones rurales

Systèmes d’informations foncières et politiques publiques (2 années : 2015 et 2016)



Merci pour votre attention