

Un territoire unique, urbain et rural, bien aménagé

Le dualisme ville-campagne appartient au passé. Cela ne signifie pas qu'il faille élever des bovins sur le parvis de La Défense, mais que la planification territoriale ne peut plus être qu'une. Il faut pour cela que l'on cesse de considérer les espaces agricoles et naturels comme de simples « espaces non urbains ».

La sympathie que les urbains portent à « leurs » agriculteurs se nourrit trop souvent d'images d'Épinal et recouvre finalement beaucoup de malentendus.

Premier malentendu, et non le moindre : c'est à leurs racines, à l'agriculture du passé que les Français sont sentimentalement attachés, beaucoup plus qu'à l'agriculture réelle dont ils ne connaissent pas grand-chose. Conservation de l'agriculture et conservation de la nature vont confusément de pair dans l'esprit des citoyens qui croient qu'un champ de blé est naturel. Ils aimeraient bien conserver des paysans dans leurs chaumières, venir les voir à l'occasion, pendant les vacances, ou simplement savoir qu'ils sont toujours là. Jusqu'à ce qu'ils découvrent que l'eau qu'ils boivent n'est plus potable à cause des nitrates et que les activités agricoles ne sont pas, potentiellement, moins polluantes que la moyenne des activités industrielles.

Les agriculteurs, victimes des progrès de l'agriculture, et dont les rangs ont été si clairsemés, luttent au contraire contre la marginalisation qui les menace et n'ont aucunement l'intention de se laisser enfermer dans des réserves d'Indiens pour y devenir les « jardiniers du paysage », s'il faut entendre par là à la fois gardiens de musée et figurants appointés.

Derrière ces malentendus sur la nature réelle de l'agriculture, existe une série d'autres malentendus : malentendu sur la valeur de l'espace agricole, confusion entre le rural et l'agricole, ou entre l'agriculture et la nature.

La terre, bien de production ou bien de consommation ?

Tout comme les terrains urbains, les terres agricoles n'ont d'autre valeur que celle qui résulte de la concurrence des acquéreurs potentiels. L'idée que peut s'en faire le propriétaire vendeur ne compte pour rien. La

seule faculté qui lui reste est d'accepter ou de refuser de vendre au prix le plus élevé qui lui est proposé. Juste le contraire de la valeur d'un bien manufacturé qui, elle, dépend fondamentalement des coûts de sa production (et dont le prix résulte de la concurrence entre les offreurs).

Or il existe trois manières bien différentes d'apprécier la valeur d'une terre. Elles correspondent à trois catégories possibles d'acheteur, à trois types de demandes. Le même espace agricole peut être abordé selon trois approches qui, pour l'économiste, correspondraient à trois logiques de marché.

Pour l'agriculteur la terre qu'il achète est un bien de production c'est-à-dire un bien dont la valeur dépend en premier lieu de la valeur des productions qu'il pourra en tirer (ou plus exactement de leur valeur ajoutée, une fois retranché les coûts de production). De nombreux économistes ont depuis fort longtemps étudié tous ces mécanismes qui mettent en relation les mouvements de prix qu'on peut enregistrer sur les marchés fonciers agricoles et le supplément de revenu que procure un supplément de surface.

Il en va tout autrement des terres ou des autres espaces naturels achetés par les non-agriculteurs, soit directement pour leur propre satisfaction (chasse, pêche, résidences secondaires, élevage de chevaux, jardinage, terrains de week-end, etc.), soit indirectement pour tirer profit de la demande de loisirs des citoyens (golfs, campings, parcs de loisir, etc.). Même si la terre achetée est toujours physiquement une terre agricole, il ne s'agit plus d'un marché foncier agricole. La terre n'y est plus appréhendée comme un bien de production mais comme un bien de consommation. Ce n'est plus la valeur ajoutée potentielle de sa production qui peut en faire la valeur vénale puisque, loin de rapporter un produit, elle générera année après année des coûts plus ou moins importants.

Le troisième marché de l'espace →

→ naturel est enfin celui des aménageurs pour lesquels la terre n'est ni un bien de production, ni un bien de consommation finale, mais la matière première d'un processus de production de terrains à bâtir ou, plus généralement, de terrains aménagés. Comme pour tout autre marché de matières premières, il s'agit là d'un marché très politique, au sens que ce sont des décisions de politique foncière que dépendent largement les valeurs de ces « gisements fonciers » comme se plaisent à les désigner le plus souvent les acteurs des politiques publiques d'aménagement.

Spéculation et spéculations

Pour ces responsables de l'aménagement urbain, l'écart est si important entre la valeur habituelle de la terre agricole labouvable (moins d'un € le mètre carré) et le moins cher des espaces constructibles périphériques (plus de 50 € le mètre carré), que la première est inférieure à la marge d'erreur que l'on peut faire dans l'appréciation du second et qu'elle peut donc être considérée comme nulle.

En pratique, un espace naturel que sa situation destine à un futur aménagement, n'a de valeur significative que « spéculative », au sens technique qu'a le mot pour un économiste, c'est-à-dire dans la mesure où il fait l'objet de plus-values d'anticipations. Une terre agricole périurbaine n'a quelque valeur

économique, que par anticipation qu'il est possible de faire de son usage futur, pourvu que les politiques foncières locales laissent se développer cette valorisation spéculative.

Il n'y a pas lieu de critiquer l'échelle relative des valeurs de la terre agricole et de l'espace urbain qui dépendent l'une et l'autre de conditions économiques objectives (productivité agricole d'un côté, coût des équipements de l'autre). Deux dangers contraires sont cependant à éviter.

Le premier est qu'aménageurs et urbanistes intègrent si bien l'idée de la faible valeur économique de la terre agricole qu'elle devienne pour eux une non-valeur, voire une non-existence. Le vocabulaire qu'ils utilisent est significatif. On parlera de « consommation d'espace » lorsqu'il aurait fallu parler de transformation d'un espace agricole en espace urbain, et les espaces périurbains sur lesquels on veut stopper la

montée des plus-values d'anticipation ne sont que des « zones d'aménagement différencié ».

En sens inverse, le second danger est que, dans certains secteurs, la contamination des valeurs foncières agricoles par les valeurs foncières urbaines ne précipite l'abandon de l'espace agricole en rendant sa mise en culture antiéconomique. Il est certes humain qu'un propriétaire agricole cherche, personnellement, à tirer le meilleur profit de la vente d'un terrain. Mais la profession agricole, dans son ensemble, a intérêt à maintenir le prix des terres le plus bas possible. Il est donc paradoxal de voir certains organismes agricoles en venir à militer pour le droit aux plus-values foncières de leurs membres. Les spéculations agricoles prédisposeraient-elles à la spéculation foncière ?

Le rural n'est plus l'agricole

Une dernière source de malentendu est la confusion qui continue à être entretenue, parfois volontairement, entre le « rural » et

« l'agricole ». Pourtant, qu'on le veuille ou non, les agriculteurs sont devenus une composante minoritaire de la population rurale, même s'ils continuent à disposer, proportionnellement, d'une assez large représentation parmi les élus locaux.

Pourquoi faire semblant de croire que c'est en donnant un nouveau dynamisme à

l'agriculture qu'on luttera contre la désertification des campagnes alors qu'avec la poursuite des progrès de la mécanisation, il n'y a pas plus désertes que les campagnes où l'agriculture est la plus riche et les derniers agriculteurs les plus prospères ? Cela ne signifie certes pas qu'il faille abandonner l'agriculture. Mais il ne faut pas tout mélanger, car en formulant mal les objectifs, on définit mal les remèdes.

En voulant réduire l'aménagement rural à une simple défense corporatiste du monde agricole, on compromet la vitalité des campagnes qui doivent nécessairement chercher que dans l'agriculture leur ressort et, en définitive, les agriculteurs eux-mêmes, comme ruraux, sont les premiers à en souffrir. C'était déjà vrai hier, ça l'est d'autant plus aujourd'hui. Lorsque l'on regarde la vie rurale des autres pays européens, on est en général frappé par sa plus grande diversification et son plus grand dynamisme.

L'agricole n'est pas la nature

On a longtemps admis implicitement que défense de l'agriculture et défense des paysages allaient automatiquement de pair. En se modernisant, l'agriculture est pourtant capable de défigurer tout aussi bien les paysages que n'importe quelle autre activité économique. Les mêmes systèmes de compromis et d'arbitrages entre contraintes économiques et protections des paysages qui ont été progressivement imaginés (avec des résultats inégaux) pour les autres branches d'activités doivent donc être aussi introduits en matière agricole.

On a aussi été assez long à reconnaître que l'agriculture pouvait être tout autant polluante que toute autre activité humaine. Elle a longtemps bénéficié du privilège que lui valait son image positive pour être maintenue à l'écart des réglementations environnementales. Mais face à l'aggravation des problèmes bien réels de gestion des ressources naturelles auxquels nous nous trouvons confrontés, il faudra bien que l'on admette tôt ou tard d'étendre au monde agricole le principe « pollueur payeur » qui avait d'abord été créé pour le monde industriel. À quand une taxation des nitrates pour compenser les coûts de pollution des nappes phréatiques ?

Il reste cependant à noter que les conflits de voisinage entre agriculteurs et non-agriculteurs relatés par les faits divers ne concernent justement presque jamais les vrais problèmes environnementaux. On se plaint d'un coq qui chante, de fumiers qui sentent mauvais (pourtant quoi de plus écologique qu'un bon compost), presque jamais de l'épandage de pesticides.

Un seul territoire

La réduction des distances-temps et la vulgarisation de l'automobile (rappelons qu'il existe davantage d'automobiles par ménage dans la plus « pauvre » des campagnes qu'à Paris) ont bouleversé la géographie vécue du territoire.

De fait, voilà près de quarante ans que l'on voit se multiplier le nombre des « rurbains » qui habitent dans les « nouveaux villages », conçus tout exprès pour eux, puis de plus en plus souvent en milieu rural traditionnel, à quelques dizaines de kilomètres des villes où ils travaillaient. Dans le même temps les implantations d'entreprises à la campagne, à la recherche d'espaces bon marché, drainent de plus en plus facilement la main d'œuvre dans des rayons d'une cinquantaine de kilomètres. Ce sont enfin les « néo-ruraux »

“ *L'aménagement rural ne saurait se réduire à la défense des terres agricoles.* ”





© Altituedrone /Adobe Stock

dont les médias surestiment sans doute un peu l'importance mais dont le nombre augmente sans conteste et qui, bien qu'habitant la campagne, ont des professions sans lien aucun avec celle-ci.

Les modes de vie, l'équipement des ménages (même agriculteurs), le niveau de confort des logements, sont devenus quasiment identiques en milieu urbain et en milieu rural. Dans de nombreux cas, pour un ménage, le choix d'habiter la campagne plutôt que la ville n'est plus qu'une question

d'arbitrage individuel entre plus d'espace et plus de proximité. En sens inverse, on a vu apparaître dans le dernier recensement un nouveau cas d'osmose entre le rural et l'urbain qui ne doit plus être considéré comme une curiosité d'importance marginale, celui des agriculteurs qui préfèrent, eux, habiter en ville et qui prennent chaque jour la voiture pour rejoindre leur lieu de travail.

Face à ce nouveau cours des choses, nos institutions accusent parfois une ou deux générations de retard. N'est-il pas temps

d'unifier le code rural et le code de l'urbanisme, en un « code du territoire », après avoir regroupé séparément l'ensemble des textes spécifiques concernant les activités agricoles ? L'actuelle évolution des Safer qui tendent à devenir les opérateurs polyvalents de l'aménagement rural au service des collectivités locales s'inscrit certainement dans la bonne direction, pourvu qu'elles sachent poursuivre cette mutation jusqu'à son terme. ■