

L'ESPACE NATUREL COMME BIEN DE PRODUCTION

Les espaces « naturels » peuvent se retrouver en concurrence sur trois marchés distincts :

- Le **marché des espaces naturels comme bien de production**. Il regroupe l'ensemble des terres achetées pour leurs capacités productives (céréales, vin, bois, viande, etc.) en vue d'une exploitation agricole.
- Le **marché des espaces naturels comme bien de consommation**. Il fonctionne plutôt comme le marché de l'art et la valeur d'une terre dépend du prix que l'acquéreur est prêt à payer pour le plaisir qu'il pense en tirer, selon ses fonctions récréatives, voire culturelles.
- Le **marché des espaces naturels comme matière première**. Il est constitué des « gisements fonciers », c'est-à-dire les terres vouées à être urbanisées.

Le terrain sera vendu au plus offrant c'est donc le type d'usage (bien de production, bien de consommation ou matière première) qui lui accordera la plus forte valorisation qui décidera de son affectation ainsi que l'attribution ou non du droit à bâtir dans les plans locaux d'urbanismes.

Dans le cas du marché des espaces naturels comme biens de production, **la valeur du terrain résulte de la différence entre les recettes espérées et les dépenses prévues** (coûts prévisibles de mise en production). Les recettes sont constituées non seulement de la valeur ajoutée de mise en production des terres mais aussi de leur capacité à « produire des subventions » dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC).

VALEUR DU TERRAIN + PROFIT

= RECETTES - DEPENSES

Rentabilité de la production attendue
Subventions

Coûts prévisibles de mise en production

INTERVENTIONS PUBLIQUES SUR CE MARCHÉ

PLU

Le **plan local d'urbanisme (PLU)** régleme nte les conditions d'occupation et d'utilisation des sols, ce qui exerce une influence sur l'usage futur d'un terrain et donc sur le marché concerné par ce terrain. Par exemple, un terrain naturel acquérant un droit à bâtir aura plus de valeur s'il est acheté dans le but d'être urbanisé, il appartiendra alors au marché des espaces naturels comme matière première.

ENS

La labellisation en **espaces naturels sensibles (ENS)** d'un territoire rend les terrains qui le compose préemptables par le département. Cela permet de protéger, gérer et ouvrir au public les milieux naturels concernés.

AFAF

Introduit par la loi relative au développement des territoires ruraux, la **procédure « d'aménagement foncier agricole et forestier » (AFAF)** est l'occasion pour la commune d'acquérir des terrains nécessaires à la réalisation de projets d'intérêt public. De plus, elle a pour but d'améliorer l'exploitation agricole par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées ainsi que l'aménagement rural du périmètre.

SAFER

Les **sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)** sont informées des transactions par les **déclarations d'intention d'aliéner (DIA)** et elles ont donc une totale connaissance du marché foncier agricole. Sur la base des dispositions du code rural, elles peuvent exercer un **droit de préemption**, en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole possédant une surface minimale définie par décret, et réaliser une **rétrocession**.

Elles peuvent ainsi :

- Eviter le mitage des zones agricoles et naturelles
- Contribuer au maintien de l'agriculture par l'installation d'exploitants
- Lutter contre un prix de vente excessif, non compatible avec une mise en valeur agricole

BIBLIOGRAPHIE

CERTU (2006), *Les outils de l'action foncière*, CERTU

CERTU (2011), *La formation des prix fonciers urbains*, CERTU

Comby J. (2006), *Les terres agricoles les plus pauvres sont devenues les plus chères*, Etudes foncières

Comby J. (2007), *Evaluer sur les six marchés fonciers*, Etudes foncières, n°130

Comby J. (2010), *Les six marchés fonciers, une approche des logiques de formation de la valeur*, L'Observateur de l'immobilier, n°75

Note : 14/20

Bon effort d'aller à l'essentiel, rendu concis et clair mais parfois un peu trop succinct.

Autres commentaires :

P.1 : « Le terrain sera vendu au plus offrant... »

Ok, mais explique pourquoi la valeur du terrain dépend de son usage. Cette « brique » manque dans ta démonstration.

P.2 : « Le Plan Local d'Urbanisme... »

+ possibilité de zonage plus restrictif, ZA1 notamment

P.2 : « La labellisation en... »

Lien avec marché ? (—> production agricole ?)

P.2 : « ...nécessaire à la réalisation de projets d'intérêt public. »

Exemple.