



**HAL**  
open science

# Quel habitat pour les agriculteurs du 21<sup>e</sup> siècle ? Les enjeux de l'installation au prisme des politiques d'aménagement et de l'habitat. Analyse dans le département des Alpes-Maritimes

Alice Texier

## ► To cite this version:

Alice Texier. Quel habitat pour les agriculteurs du 21<sup>e</sup> siècle ? Les enjeux de l'installation au prisme des politiques d'aménagement et de l'habitat. Analyse dans le département des Alpes-Maritimes. Sciences de l'Homme et Société. 2024. dumas-04852001

**HAL Id: dumas-04852001**

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04852001v1>

Submitted on 20 Dec 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



**IUAR – Master 2 Projet de paysage aménagement et urbanisme**

**Mémoire de recherche, sous la direction de Jean-Noël CONSALES**

**Quel habitat pour les agriculteurs du 21<sup>e</sup> siècle ?**

**Les enjeux de l'installation au prisme des politiques d'aménagement et de l'habitat**

**Analyse dans le département des Alpes-Maritimes**

*Alice Texier*



Figure 1 : Vue sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse - Crédit photo : Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes

## Remerciements

Premièrement, je voudrais remercier ma maîtresse de stage, Aileen GABERT, pour m'avoir aiguillé vers les bons interlocuteurs, pour ses conseils avisés, son écoute, et le temps qu'elle m'a accordé pour réaliser ce mémoire.

Je remercie également toute l'équipe de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes pour leur accueil chaleureux et leur précieuse contribution.

Mes remerciements vont également à Jean-Noël CONSALES, mon tuteur enseignant à l'Institut d'urbanisme et d'aménagement régional, pour ses conseils éclairés et sa disponibilité.

Je tiens également à remercier l'ensemble des acteurs du territoire qui ont bien voulu répondre à mes questions : les élus de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, les porteurs de projet, les agriculteurs installés, les associations comme Terre de Liens, l'ADEAR, ainsi que les agents de la Métropole Nice Côte d'Azur, de Mouans-Sartoux, Cagnes-sur-Mer, Châteauneuf-Grasse, la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône et de la Région PACA.

Pour terminer, merci à mes amis et ma famille qui m'ont poussé et encouragé à aller au bout de ce mémoire.

## Résumé

L'agriculture, au-delà de sa fonction de production alimentaire, est un pilier essentiel de l'aménagement du territoire, de la préservation de la biodiversité et de la lutte contre le changement climatique. Pourtant, en France, elle fait face à des défis structurels croissants, notamment dans les zones périurbaines et touristiques, où l'accès au foncier et aux infrastructures nécessaires, comme le logement, est de plus en plus restreint.

Dans le département des Alpes-Maritimes, trois quarts des nouvelles installations se font *hors cadre familial* (HCF), une tendance marquée par des conditions particulièrement contraignantes. Ces installations se concentrent souvent sur des secteurs géographiques spécifiques, où la production agricole repose sur des activités à haute valeur ajoutée, comme le maraîchage, les plantes aromatiques et médicinales, l'horticulture etc. L'accès au foncier demeure le défi majeur. En effet, la concurrence entre les usages du sol et l'instabilité des documents d'urbanisme rendent l'accès au foncier particulièrement difficile dans les zones périurbaines et touristiques comme Nice, Antibes ou Cannes.

Le diagnostic réalisé en 2023 dans le cadre du bilan d'Orientation Transmission-Installation (COTI) de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes dresse un constat alarmant : 40 % des agriculteurs ont plus de 57 ans et partiront donc à la retraite dans 3 ans. Le solde installation versus départ à la retraite est largement négatif. Ce constat met en lumière une urgence : maintenir le nombre d'agriculteurs actifs sur le territoire.

Si l'accès au foncier est souvent cité comme le principal frein à l'installation agricole, une problématique connexe mais tout aussi structurante émerge : celle du logement. Lors de discussions avec différents acteurs institutionnels, le logement est apparu comme le deuxième obstacle majeur après l'accès au foncier. En effet, les contraintes réglementaires, le coût élevé de l'immobilier et l'absence de solutions adaptées compliquent la vie des agriculteurs, en particulier dans un département où la pression foncière est exceptionnelle.

Partant de cette hypothèse, ce mémoire s'appuie sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis afin de comprendre les mécanismes à l'œuvre sur le territoire départemental et l'impact des politiques publiques en faveur de l'agriculture. À travers deux enquêtes – l'une menée auprès des acteurs publics (associations, organismes para-agricoles, collectivités), et l'autre auprès d'une soixantaine de porteurs de projets agricoles – ce travail explore et nuance la place du logement dans les freins à l'installation.

Enfin le mémoire se termine sur une réflexion prospective en présentant des solutions innovantes de logement

mises en œuvre dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces initiatives, qu'elles aient abouti ou non, permettent d'analyser les freins à la répliquabilité de d'ouvrir le champ des possibles pour imaginer un habitat adapté aux agriculteurs du 21e siècle.

## Table des matières

INTRODUCTION : Les enjeux de gestion des sols et du bâti agricole.....	1
I. Les terres agricoles sous pression.....	1
II. Évolution de la constructibilité en zone agricole des années 60 à nos jours.....	1
1. La prise en compte progressive de l'intérêt agricole dans les documents d'urbanisme.....	3
2. Les années 2000 : de nouveaux enjeux.....	4
3. 2014 : la politique de construction en zone agricole s'étoffe.....	6
III. Méthodologie et matériel.....	8
1. Matériel et choix des territoires d'étude.....	8
2. Problématique et cadre méthodologique.....	11
PARTIE 1 - UN TERRITOIRE DÉSÉQUILIBRÉ AUX DÉPENS DE L'AGRICULTURE.....	13
I. L'exemple de la Métropole Nice Côte d'Azur : deux mondes en collision.....	14
1. Consommation d'espace et recul des terres agricoles.....	14
2. La Plaine du Var.....	18
3. Le Moyen et Haut Pays.....	25
4. Le Paysage et l'Agriculture dans les Vallées.....	26
II. Les problèmes qui en découlent : un objectif d'augmentation de l'autonomie alimentaire départementale de 1 à 3 %.....	28
1. Foncier sous pression : spéculation, rétention, prix, détournements.....	28
2. Un renouvellement de la population agricole insuffisante.....	28
3. Des besoins spécifiques de logement pour les agriculteurs dans un contexte tendu.....	29
4. La prise de conscience post covid de l'importance d'une alimentation locale.....	30
III. Face à l'enjeu de l'installation quelles politiques publiques locales ?.....	31
1. Les politiques en faveur de l'agriculture localement.....	31
2. Le logement des agriculteurs : un problème ambiant mais peu abordé ?.....	34
PARTIE 2 - L'ACCÈS AU LOGEMENT COMME NOUVEAU DÉFI POUR LES AGRICULTEURS ?.....	35
I. Une réalité foncière et de l'habitat incompatible avec l'activité agricole : discours des institutions publiques.....	36
1. Une réglementation très stricte.....	37
2. De nouveaux profils de porteurs de projet et un mode d'habiter qui a changé.....	37
3. Des propriétaires qui ne transmettent pas leur exploitation en entier, ou bien à des prix trop élevés 39	
4. Des difficultés liées à la hiérarchisation des enjeux territoriaux.....	40
5. Un parc immobilier inabordable.....	44
II. Le problème du logement lors de l'installation n'en est pas un ? Enquête auprès des porteurs de projet 45	
1. Présentation de l'enquête auprès des porteurs de projet.....	45

2. Le problème du logement : entre mythe et réalité ? .....	49
PARTIE 3 – PLAIDOYER POUR UNE (R)ÉVOLUTION DU MODE D’HABITER : DES SOLUTIONS A QUESTIONNER ET INVENTER .....	51
I. Vers la fin du mode d’habiter des agriculteurs ? Des exemples concrets de tentatives et réflexions sur la région PACA .....	52
1. Enquête auprès d’acteurs qui se posent la question : comment loger les nouveaux agriculteurs ?	53
2. Et pour les salariés et les saisonniers ?.....	70
II. Analyse des freins à la répliquabilité .....	75
1. Avis des acteurs sur les différents modèles.....	75
2. Une nécessaire évolution de perception et des priorités.....	78
3. Une nécessaire évolution réglementaire.....	78
4. Des partenariats à créer : ouvrir le dialogue territorial.....	80
CONCLUSION .....	83
BIBLIOGRAPHIE.....	91
ANNEXES.....	93

## **TABLE DES SIGLES**

ZAN : Zéro artificialisation nette

LOF : Loi d'orientation foncière

POS : Plan d'occupation des sols

Zone A : Agricole

Zone N : Naturelle

SDAU : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

LOV : Loi d'orientation pour la ville

LOA : Loi d'orientation agricole

ZAP : Zone agricole protégée

SUP : Servitude d'utilité publique

Loi SRU : Solidarité et renouvellement urbain

PLU : Plan local d'urbanisme

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

PADD : Projet d'aménagement et de développement durable

MANRU : Modalités d'application du règlement national d'urbanisme

PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles périurbains

STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité

Loi ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

CDCEA : Commission départementale des espaces agricoles

CDPENAF : Commission départementale des espaces agricoles, naturels et forestiers

A-M : Alpes-Maritimes

MNCA : Métropole Nice Côte d'Azur

CASA : Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

PPAM : Plante à parfum, aromatique et médicinale

CA : Chambre d'Agriculture

CCI : Chambre de commerce et d'industrie

PACA : Provence Alpes Côte d'Azur

TDL : Terre de liens

ADEAR : Associations pour le développement de l'emploi agricole et rural

PLUm : Plan local d'urbanisme métropolitain

SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

Alice Texier – Mémoire de recherche Master 2 IUAR.

PAT : Plan alimentaire territorial

SAU : Surface agricole utile

OIN : Opération d'intérêt national

CDAF : Commission départementale d'aménagement foncier

FEADER : Fonds européen agricole pour le développement rural

AOP : Appellation d'origine protégée

IGP : Indication géographique d'origine protégée

PAI : Point accueil installation

LOA : Loi d'orientation agricole

DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer

PAC : Politique agricole commune

DJA : Dotation jeune agriculteur

PNR : Parc naturel régional

NIMA : Non issu du monde agricole

EBC : Espace boisé classé

HLM : logement social construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises.

ANAH : Agence nationale de l'habitat

ETA : Espace test agricole

CUMA : Coopérative d'utilisation de matériel agricole

**Mots-clés** : agriculture, logement, installation, politique, néo-agriculteurs, plaine, littoral, montagne, innovation

# INTRODUCTION : Les enjeux de gestion des sols et du bâti agricole

## I. Les terres agricoles sous pression

La France est le pays européen avec le plus haut niveau d'artificialisation des sols : 47 km<sup>2</sup> pour 100 000 habitants, contre 41 km<sup>2</sup> en Allemagne et 29 km<sup>2</sup> aux Pays-Bas<sup>1</sup>, pourtant plus densément peuplés. Chaque année, entre 20 000 à 30 000 ha de sols sont artificialisés en France, un rythme quatre fois plus rapide que la croissance de la population. Depuis 1980, les surfaces artificialisées ont augmenté de 70 %, tandis que la population a augmenté de 19 % et 42 % de l'artificialisation est due à l'habitat.

L'artificialisation des sols est aujourd'hui l'une des principales causes du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. La transformation d'espaces naturels ou agricoles en sols artificialisés modifie, voire détruit, l'habitat des espèces animales et végétales. Un sol artificialisé ne peut plus absorber de CO<sub>2</sub>, contribuant ainsi à l'augmentation des températures. De plus, il perd sa capacité à absorber l'eau de pluie, ce qui augmente les risques d'inondations. Sur le plan agricole, l'artificialisation des sols réduit l'accès aux terres disponibles et limite la production alimentaire.

Comme nous allons le voir par la suite c'est à partir des années 2000 que l'Etat a instauré une politique d'aménagement territorial durable pour tenter de freiner la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Aujourd'hui c'est la loi Climat et Résilience<sup>2</sup> (2021) qui va obliger toutes les collectivités, d'ici 2050 à atteindre la zéro artificialisation nette (ZAN) mais avant d'en arriver là revenons sur l'évolution du cadre réglementaire de la constructibilité en zone agricole.

## II. Evolution de la constructibilité en zone agricole des années 60 à nos jours

Le mémoire "*La construction en zone agricole : vers un assouplissement ou un renforcement des contraintes ?*"<sup>3</sup> de Nicolas Baret a inspiré cette première partie sur l'évolution de la constructibilité en zone agricole. Ainsi nous pourrons retracer de manière chronologique, dans les grandes lignes, l'évolution de la réglementation tout en complétant avec d'autres sources qui seront référencées par la suite.

---

<sup>1</sup> Pour en finir avec la surconsommation de l'espace - ADEME Infos. (2024, 4 janvier).

<sup>2</sup> Anne, B. (s. d.). *Loi climat et résilience : l'écologie dans nos vies*. Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

<sup>3</sup> Nicolas Baret, « *La construction en zone agricole : vers un assouplissement ou un renforcement des contraintes ?* », Sciences de l'Homme et Société. 2015. dumas-01223956



Figure 2 : Frise chronologique des lois - Source : Alice Texier

## 1. La prise en compte progressive de l'intérêt agricole dans les documents d'urbanisme

Tout d'abord, la loi d'orientation foncière (LOF) de 1967<sup>4</sup> a introduit le Plan d'Occupation des Sols (POS), permettant aux collectivités de gérer le droit du sol. L'objectif principal de la LOF était de trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation de l'activité agricole. Le zonage, une composante clé des réglementations urbanistiques, rend ces réglementations applicables dans les documents d'urbanisme. Bien que la "valeur agronomique" des terrains soit prise en compte, il n'existait pas encore de zones spécifiques à l'activité agricole. Les POS distinguaient seulement les zones Naturelles et les zones Urbaines.<sup>5</sup>

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), également introduits par la LOF, étaient supérieurs aux POS<sup>6</sup> et pouvaient définir des objectifs généraux pour la gestion du foncier agricole. Les POS devaient être compatibles avec ces objectifs plus larges. Le POS avait un pouvoir important quant au contrôle des constructions. Cependant, à cette époque les règles d'urbanisme orientaient les priorités vers le développement de l'habitat notamment sur le mode pavillonnaire. À la fin des années 1970, la carte communale a été créée pour aider les petites communes à gérer leurs sols de manière simplifiée.

En conclusion, la LOF visait surtout à organiser l'urbanisme et à réguler la construction. Les POS, bien que rudimentaires à leurs débuts, ont évolué pour mieux répondre aux besoins locaux. La décentralisation a permis une approche plus communale, et l'espace agricole a commencé à être reconnu pour ses qualités agronomiques. Cependant, les constructions pouvaient encore s'étendre sur les espaces agricoles proches des zones urbanisées.

### **L'identification de zones particulièrement sensibles : le littoral et la montagne**

La loi montagne de 1985 met l'accent sur la protection des terres agricoles en limitant les constructions aux extensions directes des hameaux existants. Hors de ces hameaux, la restauration ou l'extension des bâtiments montagnards est rarement possible. En 1986, la loi littorale est votée. Elle concerne plus de 1200 communes bordant la mer, ainsi que des lacs, estuaires et deltas. Elle vise à concilier la préservation et le développement du littoral face aux pressions urbaines et aux risques naturels.<sup>7</sup>

### **L'activité agricole et son intégration progressive dans la politique urbaine**

La loi d'Orientation pour la Ville (LOV)<sup>8</sup> de 1991 modifie l'article L.121-10 du code de l'urbanisme pour limiter l'utilisation de l'espace et protéger les terres agricoles. La loi modifie les dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols, qui est alors transformé en : *Art L.121-10 - " Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat "*<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière - Légifrance.

<sup>5</sup> POS (plan d'occupation des sols) : Le point sur ce document d'urbanisme). PLU & Cadastre.

<sup>6</sup> Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme : les débuts de la planification stratégique au niveau intercommunal, François Priet, Dans Cahiers du GRIDAUH 2015/2 (N° 29), pages 265 à 276

<sup>7</sup> Numerik-Ea, E.-. (2022, août 25). *Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral*. Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

<sup>8</sup> Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville - Légifrance. (s. d.).

<sup>9</sup> Article L121-10 - Code de l'urbanisme - Légifrance.

C'est la première fois que les textes abordent la limitation de l'utilisation de l'espace. De plus, le maintien de l'activité agricole devient un objectif, puisque l'article vise à la préserver.

En 1999, une Loi d'Orientation Agricole (LOA) En 1999, la Loi d'Orientation Agricole (LOA) complète la LOV en visant à pérenniser l'activité agricole et en encourageant l'installation de jeunes agriculteurs<sup>10</sup>. Cette loi introduit les zones agricoles protégées (ZAP) qui permettent de classer des espaces agricoles pour éviter la destruction incontrôlée de l'espace agricole et forestier dans les zones périurbaines<sup>11</sup>. Les parcelles concernées sont repérées dans les documents d'urbanisme en tant que Servitude d'utilité publique (SUP). Trois critères permettent de statuer sur le classement des terres :

- La qualité de leur production
- Leur situation géographique

Leur qualité agronomique

## 2. Les années 2000 : de nouveaux enjeux

La loi de solidarité et renouvellement urbain (SRU) apporte de la nouveauté en remplaçant le POS par le Plan local d'urbanisme (PLU) et introduit le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), visant un équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé<sup>12</sup>. Les PLU reposent désormais sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur un diagnostic du territoire et ont pour obligation de couvrir l'entièreté du territoire de la collectivité.

Les zones agricoles ont désormais un classement qui leur est propre avec l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui précise que : *“ Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.”*<sup>13</sup> »

### Réglementation très stricte : notion de nécessité

Selon le droit : *“Peuvent être autorisées, en zone agricole, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent également être autorisées les extensions, les changements de destination, et dans les PLU, les annexes aux bâtiments d'habitation (articles L.151-11, R.151-23, L.161-4, R.161-4, L.111-4 du Code de l'urbanisme). Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sont autorisées en zone A des PLU.”*

Ainsi, être agriculteur ne donne pas forcément le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

La nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments du dossier transmis par le pétitionnaire. Il appartient au demandeur d'apporter les éléments justificatifs. Le règlement d'urbanisme des PLU peut, par ailleurs, fixer des règles de constructibilité plus strictes, voire interdire toute construction sans dérogation.

### La démonstration de la nécessité de la construction pour l'exploitation agricole

Avant d'être susceptible de se voir accorder une autorisation d'urbanisme, il faut prouver l'existence d'une exploitation agricole et le caractère professionnel de l'activité.

<sup>10</sup> Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole - Légifrance.

<sup>11</sup> La zone agricole protégée (ZAP). (s. d.). Outils de L'aménagement.

<sup>12</sup> La stratégie territoriale de la loi S.R.U. [\*] | Cairn.info

<sup>13</sup> Article R151-22 - Code de l'urbanisme - Légifrance. (2016, 1 janvier).

La construction doit être en lien direct et nécessaire à l'exploitation agricole.

Cela se justifie par rapport à :

- La nature, la fréquence des tâches à accomplir en fonction des productions ou des équipements déjà présents sur l'exploitation.
- La nature des activités : surveillance des animaux, suivi des cultures spéciales, accueil à la ferme, vente directe...

La location de la construction doit être « appropriée » afin d'éviter le mitage du territoire. Ainsi la construction devra être positionnée de manière à être au plus proche du bâti existant de manière à s'intégrer dans son environnement.

### **Prouver la viabilité économique de l'exploitation**

Le porteur de projet doit prouver que son exploitation est de taille suffisante pour avoir une activité professionnelle viable et durable. Le projet doit être viable sur plus de 5 ans. Les porteurs de projet et les agriculteurs installés sont très contraints sur l'aménagement et la construction de leurs terres. Cette réglementation a pour but de limiter le mitage, le détournement d'usage et de ne permettre qu'aux projets solides et concrets de s'établir.

Pour finir, la loi SRU supprime les modalités d'application du règlement national d'urbanisme MANRU<sup>14</sup> et les remplace par les cartes communales qui codifient clairement les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas. Les espaces agricoles gagnent en importance, étant désormais clairement identifiés dans les PLU en tant que tels. La construction dans ces zones est également réglementée par des organismes ayant pour mission la préservation de l'activité agricole. Enfin, les cartes communales fournissent aux petites communes un outil simplifié pour gérer leur urbanisme.

### **Le PLU et la protection des espaces agricoles et naturels**

La Loi Urbanisme et Habitat de 2003<sup>15</sup> va venir remanier la loi SRU en assouplissant les "*contraintes excessives*" et dans le but de "*mieux faire confiance aux élus locaux pour permettre du foncier constructible*"<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Définition : Les Marnu ont été créées par la loi du 7 janvier 1983 sur la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État qui est l'une des lois de décentralisation. Les Marnu permettent de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée et précisent les modalités d'application du règlement national d'urbanisme. Elles sont élaborées par la commune et l'État et sont approuvées par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral et ont une durée de validité de quatre ans. Les Marnu ne sont pas considérées comme des documents d'urbanisme opposables aux tiers, mais un simple instrument facilitant la décision en matière d'occupation du territoire communal

<sup>15</sup> LOI n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (1) - Légifrance. (s. d.).

<sup>16</sup> De Robien, G. (2019, 20 septembre). Commentaire de la loi no 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat » et premières directives d'application.

Un outil important aujourd’hui dans les PLU fait son apparition : Le changement de destination. Le changement de destination, codifié à l’article L.123-3-1 du Code de l’Urbanisme, permet de modifier l’usage de certains bâtiments agricoles en zones agricoles, à condition que cela ne compromette pas l’exploitation agricole. Seuls les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial peuvent bénéficier de cette exception, excluant les structures modernes sans cachet. De plus, les bâtiments nécessaires à l’exploitation agricole, comme les granges utilisées pour le stockage, ne peuvent pas changer de destination pour éviter la nécessité de construire de nouvelles structures. Ce mécanisme vise à éviter l’abandon de vieux bâtiments agricoles inutilisés et varie selon les communes, certaines n’ayant qu’un ou deux bâtiments éligibles, tandis que d’autres en ont plusieurs dizaines. Les services de l’État doivent évaluer ces situations avec soin pour maintenir un équilibre dans les zones agricoles.

En 2005, un nouvel outil<sup>17</sup> ayant pour objectif la protection sur le long terme de zones agricoles et naturelles apparaît : le Périmètre de Protection et de mise en valeur des espaces agricoles périurbains (PAEN) qui associe aussi un volet développement avec un programme d’action.

### **Une prise en compte en évolution de l’aspect environnemental**

La loi Grenelle 1 de 2009 a apporté des normes environnementales dans la législation française. Les principaux objectifs de la loi visent à favoriser l’équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels. Les nouveautés portent avant tout sur l’aspect climatique des constructions<sup>18</sup> et sur l’importance de la préservation de l’environnement.

La loi d’Engagement National pour l’Environnement (ENE) de 2010, dite Grenelle 2, va marquer une nouvelle avancée pour la gestion du bâti en zone agricole avec la création des Secteurs de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL). Elles sont définies à l’article L.123-1-12 du Code de l’Urbanisme : *“Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu’elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d’implantation et de densité des constructions permettant d’assurer leur insertion dans l’environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. [...] »*

Ces STECAL peuvent donc permettre d’implanter des bâtiments de différentes vocations dans les zones agricoles ou forestières des PLU, ce qui constitue une entorse certaine au principe de protection des espaces naturels et agricoles.

### 3. 2014 : la politique de construction en zone agricole s’étoffe

### **Vers un durcissement des règles en zone Agricole**

La loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)<sup>19</sup> promulguée en 2014 permet de grandes avancées pour faciliter la régulation des marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives, favoriser l’accès au logement des ménages et développer l’innovation et la transparence. Cette loi a contribué à protéger les terres agricoles et à densifier les zones urbanisées par différents biais.

---

<sup>17</sup> Trédan, R., & Perrin, C. (2020b). Le PAEN, une innovation réglementaire. Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains à Canohès-Pollestres. HAL (le Centre Pour la Communication Scientifique Directe).

<sup>18</sup> Le Grenelle de l’environnement : quels engagements ? (2019, 31 juillet). Vie-publique. <https://www.vie-publique.fr/eclairage/268585-le-grenelle-de-lenvironnement-quels-engagements>

<sup>19</sup> LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (1) - Légifrance. (2023, août 24).

Sur le point de la constructibilité en zone agricole, cette loi vient freiner soudainement les exceptions et cela notamment sur les STECAL<sup>20</sup>. Suite à un usage abusif de cet outil, ces zones apparaissent de façon quasi systématique autour des bâtiments existants de certaines communes.

Désormais le recours aux STECAL doit être “exceptionnel” et leur délimitation devra être obligatoirement soumise à consultation de la commission départementale des espaces agricoles (CDCEA).

### **Et la mise en place des droits à construire dans les zones agricoles**

En 2014 la loi d’Avenir pour l’Agriculture, l’Alimentation et la Forêt élargi les compétences de la CDCEA, rebaptisée CDPENAF<sup>21</sup>, pour inclure les espaces naturels et forestiers. Elle peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces. Elle a le pouvoir d’émettre des avis simples et conformes opposables et peut désormais s’autosaisir sur certains projets.

Les législations successives, notamment la loi SRU, ont initié un changement majeur dans la gestion des constructions en zones agricoles. Elles visent à maîtriser le renouvellement urbain et à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, face à l'étalement urbain et au changement de vocation des bâtiments agricoles.

### **Et aujourd'hui : Le ZAN, un virage strict face au recul des terres**

Avec le ZAN, les territoires doivent changer de paradigme et adopter un modèle d’aménagement basé sur la densification des espaces déjà urbanisés et l’intensification des usages ; la réhabilitation et mobilisation du bâti dégradé, inadapté ou vacant ; renaturer les espaces urbanisés et restaurer les continuités écologiques ; préserver et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers<sup>22</sup>.

Pour rappel, en 2021 “ *la France s’est fixée, dans le cadre de la loi Climat et Résilience, l’objectif d’atteindre le “zéro artificialisation nette des sols” en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021)*”<sup>23</sup>.

La question que soulève cette loi pour le monde agricole est qu’on répète qu’il faut protéger les zones agricoles et installer des agriculteurs, mais ici, dans les Alpes-Maritimes les terres exploitables ont été pour la quasi-totalité, artificialisées. De plus, la réglementation est très stricte concernant les possibilités de constructions en zone agricole, que ce soit pour un abri, un hangar, une maison... Le bâti agricole manque déjà aujourd’hui du fait de l’urbanisation, de la non-transmission des exploitations ou changement de destination, alors qu’en sera-t-il en 2031 lorsque la consommation d’espace devra être divisée par deux puis arriver à zéro net ?

---

<sup>20</sup> Constructibilité en zones agricole et naturelle. (s. d.). Dans [ecologie.gouv \(N° 16092014\)](https://ecologie.gouv.fr/consultation/16092014).

<sup>21</sup> CDPENAF (ex-CDCEA). (s. d.). Les Services de L’État En Savoie.

<sup>22</sup> Webinaire du 4 juin 2024 – ZAN : une opportunité pour les territoires. Organisé par Cadre de Ville

<sup>23</sup> La consommation d’espaces et ses déterminants. (s. d.). Portail de L’artificialisation.

### III. Méthodologie et matériel

#### 1. Matériel et choix des territoires d'étude

## L'agriculture Maralpine : du grenier de l'Europe à 1% d'autonomie alimentaire

### Un territoire entre mer et montagne

Le département des Alpes-Maritimes possède une topographie très variée avec une majorité du territoire constituée des Alpes et une partie côtière, densément urbanisée et peuplée. La côte regroupe les grandes villes de la Côte d'Azur : Cannes, Antibes, Nice, Menton. La partie montagne, quant à elle, est totalement rurale mis à part sur les trois stations de ski : Valberg, Auron et Isola 2000. On compte 163 communes et 7 intercommunalités dont celles de la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) sur lesquelles l'étude se focalisera par la suite.

### Économie tournée vers le tourisme et l'accueil

De fait, l'économie des Alpes-Maritimes repose aux  $\frac{3}{4}$  sur le secteur tertiaire (76,2% des emplois selon l'INSEE), contre 12,5% dans l'industrie, 9,2% dans le BTP et 2,1% dans l'agriculture. Le tourisme est le secteur économique principal, très développé avec 11 millions de touristes en 2023<sup>24</sup>. Le climat fait du département un lieu de

villégiature à l'année, en montagne les stations de ski amènent un flux touristique important. Du côté des industries on peut citer la parfumerie de Grasse et les nouvelles technologies à Sophia-Antipolis.



Figure 3 : Carte du département - Intercommunalités –  
Source : Alice Texier

<sup>24</sup> Vareille, L. (2024, 8 janvier). Les touristes de retour par millions sur la Côte d'Azur en 2023. *Ici Par France Bleu et France 3*.

## Identité agricole : le paysage étroitement lié à l’agriculture

Environ 86 % du territoire du département est composé de zones rurales ou montagnardes naturelles (forêts, alpages, haute montagne...) et 79 % de la population est urbaine<sup>25</sup>. Les filières les plus importantes sont celles du maraîchage, de l’horticulture et de l’élevage ainsi que de l’oléiculture<sup>26</sup>. Cependant ces filières ne sont pas structurantes mais s’adressent plutôt à des petits marchés locaux, et la production est trop faible par rapport à la demande<sup>27</sup>.

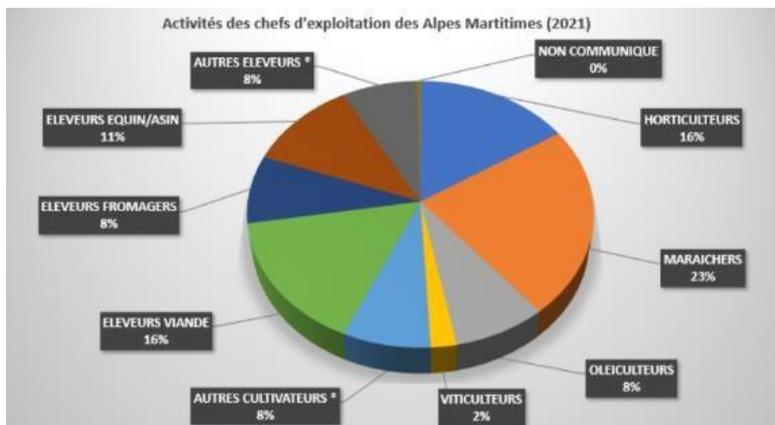


Figure 4 : Les filières agricoles du département, 2021 – Source : Chambre d’Agriculture des Alpes Maritimes

Dans le Haut Pays, c’est l’élevage de montagne qui domine. L’économie repose sur la vente des produits sur le littoral puisque là-haut il y a moins de demande et moins de pouvoir d’achat<sup>28</sup>.

Sur le Moyen Pays et le Littoral les productions majoritaires sont végétales<sup>29</sup> : maraîchage, oléiculture, PPAM, horticulture, viticulture, agrumes et maraîchage sur le littoral. Le foncier y est rare et cher et les exploitations se spécialisent sur des productions à haute valeur ajoutée du fait des petites surfaces, par exemple avec les violettes de Tourrettes, le citron de Menton, le mimosa du Tanneron, la rose Centifolia de Grasse...

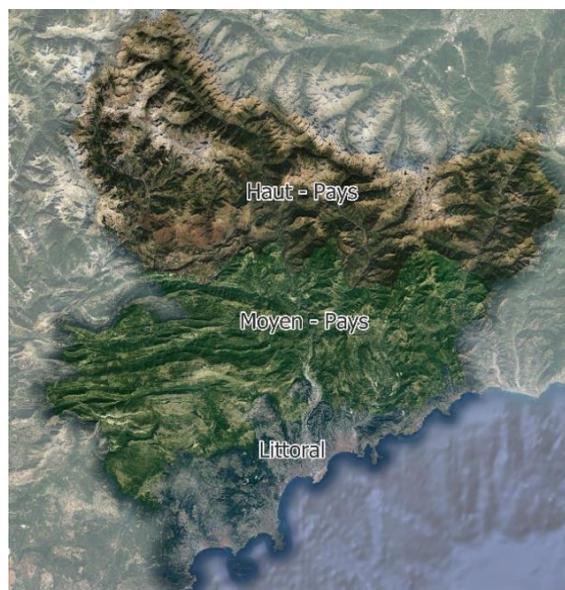


Figure 5 : Carte du département - Découpage topographique – Source : Alice Texier

<sup>25</sup> Portrait de territoire des Alpes-Maritimes : une forte pression foncière qui pèse sur la population. (2023). Dans *INSEE* (N° 20230512).

<sup>26</sup> Mémento de la statistique agricole de la forêt et des industries agroalimentaires. (2018). Dans *AGRESTE* (N° 302904).

<sup>27</sup> Témoignage élu de la chambre d’agriculture des Alpes Maritimes

<sup>28</sup> Base de données CA06

<sup>29</sup> Base de données CA06



Figure 7 : Les Jardins du Sapeton, à Villeneuve Loubet - Crédit photo : Avis Google maps



Figure 6 : Ferme de l'Escaillon, Thorenc - Crédit photo : Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes



Figure 8 : Culture de Mimosas, massif du Tanneron, Pégomas - Crédit photo : Claude Rouet



Figure 9 : Cueillette de la rose Centifolia au domaine de la famille Mul, à Pégomas (Alpes-Maritimes), en mai 2015 - Crédit photo : CHANEL

Une présentation réalisée par la Chambre d'Agriculture (CA06) résume la situation de l'agriculture de cette manière : *« les exploitations sont nichées entre urbanisation et montagne. L'agriculture ici, est très diversifiée, sur des petites surfaces, sans monoculture.*

*Il y a un demi-siècle, la plupart des villages avait leur autonomie alimentaire, le département comptait 10 000 exploitations et 620 000 habitants. Aujourd'hui c'est 1 100 000 habitants, 1000 exploitations (correspondant à 0.14% du chiffre d'affaires global du 06, CCI 2021). La population a augmenté de 77% en 50 ans et le tourisme est en hausse constante ce qui a entraîné une forte artificialisation des sols pour répondre aux besoins : entre 2009 et 2022 c'est 1 169 hectares, dont les ¾ destinés à l'habitat dont ¼ de résidences secondaires. »*

L'agriculture a donc décliné progressivement au profit d'autres activités plus rentables sur le même foncier. Cet accueil massif de population entraîne une augmentation du nombre de logements sur le modèle de la maison individuelle consommatrice d'espace, mais aussi des infrastructures routières, commerciales, industrielles...

Aujourd'hui le taux de couverture des besoins alimentaires des Alpes-Maritimes est de seulement 1% (source : Crater) et on compte 1032 chefs d'exploitations contre 10 000 en 1970. Les principales faiblesses de l'agriculture sont la concurrence avec l'urbanisation, le vieillissement de sa population active et l'accès difficile au foncier agricole, notamment pour de jeunes candidats à l'installation. Les prix des terrains ne cessent d'augmenter, aussi bien sur le littoral que dans l'arrière-pays.

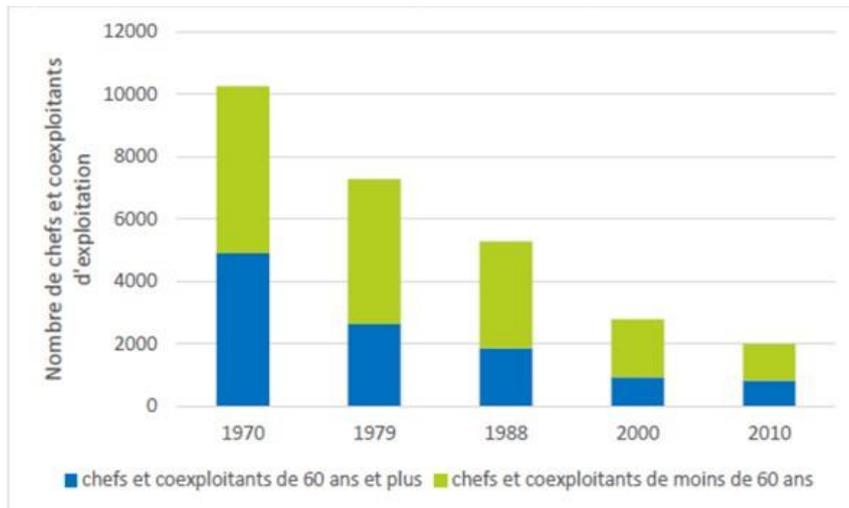


Figure 10 : Evolution du nombre de chefs d'exploitation et coexploitants entre 1970 et 2010 - Source : Agreste

Dans la Plaine du Var, les exploitants sont quasiment tous exploitants en cultures végétales sur des petites surfaces (5 000m<sup>2</sup>) et n'habitent pas forcément sur le lieu de production. Tandis que dans le nord du département, dans les montagnes, il y a beaucoup d'élevage sur de grandes surfaces (au moins 50 ha) et des corps de ferme directement sur l'exploitation car en élevage l'habitation sur place est indispensable.

On voit donc deux terrains d'études différents :

- Le littoral et sa plaine où il y a peu de logement sur les exploitations (périurbain).
- L'arrière-pays montagnard où il y a souvent une bâtisse sur l'exploitation (rural).

Afin de mieux comprendre les spécificités du territoire Maralpin nous plongerons au cœur du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur qui allie littoral et montagne à l'image du département. Le matériel d'étude sera principalement centré sur le département des Alpes-Maritimes avec pour échantillon la Métropole NCA qui sera mis en balance avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, puis dans la partie 3 des exemples à l'échelle de la Région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA) viendront ouvrir le champ de la réflexion.

Pourquoi autant de territoires d'étude ? Obtenir des entretiens avec des acteurs publics est une chose, mais réussir à en avoir suffisamment sur le seul territoire de MNCA fût plus compliqué. C'est donc une des raisons pour laquelle le mémoire ouvre les bras au fil des parties à MNCA, puis compare MNCA et CASA, pour finalement déboucher sur des exemples à l'échelle de la Région.

## 2. Problématique et cadre méthodologique

Le logement des agriculteurs est un sujet qui recoupe plusieurs champs : l'agriculture, l'économie, l'urbanisme et l'aménagement du territoire, l'alimentation, la politique et l'habitat. Depuis quelques années des modalités innovantes de gestion du bâti agricole ont vu le jour, en ce qui nous concerne on peut prendre l'exemple des hameaux agricoles qui consistent à regrouper des constructions agricoles sous différentes formes juridiques et de conception.

On entend aussi parler d'habitat léger : caravane, cabane, yourte, van, tiny house etc.

En étudiant un peu les idées novatrices sur le comment habiter au moment de l'installation quand les moyens financiers, sont en général, inexistant, je me suis demandé pourquoi ces nouveaux modes de logement n'étaient pas si répandus que cela ? Car pourtant le contexte agricole du département est sans appel : 1 % d'autonomie alimentaire, plus que 1 000 exploitations et dans 8 ans la moitié des agriculteurs partiront à la retraite avec un taux d'installation qui ne suffira absolument pas à combler les départs.

De plus, le ZAN fixe l'objectif de ne plus consommer aucun hectare d'ENAF en 2050, alors encore une fois pourquoi n'y a-t-il pas de recherche sur le sujet du logement des agriculteurs du 21<sup>e</sup> siècle face au ZAN (et toutes les autres contraintes déjà causées par l'urbanisation et le changement climatique) ?

Lors de mon arrivée à la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en avril 2024, des techniciens et des élus évoquaient le logement agricole comme un problème ambiant. Finalement au même titre que le foncier, mais pour sa part non traité et sur lequel personne ne sait comment résoudre ce frein à l'installation sur un territoire aussi spécifique que le département des Alpes-Maritimes.

Il m'a paru intéressant de poser cette question : quel habitat pour les agriculteurs du 21<sup>e</sup> siècle dans les Alpes-Maritimes ? Ce mémoire pourra permettre d'éclaircir la situation et apporter des premiers éléments sur la situation.

Premièrement, nous utiliserons le territoire de MNCA pour comprendre les spécificités du territoire Maralpin à la loupe : son identité d'hier et d'aujourd'hui, les phénomènes qui ont forgé son agriculture et les politiques publiques en faveur de l'agriculture aujourd'hui.

Tout cela nous amènera à nous demander si, parmi les freins à l'installation, celui du logement n'aurait pas été occulté/ignoré.

Le deuxième axe de ce mémoire se focalisera sur « L'accès au logement : comme nouveau défi pour les agriculteurs et nouvel axe de la politique de l'habitat ? ». C'est donc après plusieurs discussions sur le sujet que je me suis lancée dans une enquête auprès d'organismes para-agricoles (CA06, CA13, Terre de Liens, l'ADEAR) et des collectivités comme des communes (Mouans-Sartoux, Châteauneuf-Grasse, Cagnes-sur-Mer), la Métropole Nice Côte d'Azur et la Région Sud. Bien sûr je ne me suis pas contentée de rester du côté des acteurs publics, j'ai pu interroger une soixantaine de porteurs de projet installés ou non, d'agriculteurs avec des salariés ou non, en culture végétale ou en élevage. Ces deux enquêtes ont permis de mettre en exergue les différences de perception sur la problématique du logement.

Enfin, la troisième partie « Plaidoyer pour une (r)évolution du mode d'habiter : des solutions à questionner et inventer » offrira un panel diversifié des nouvelles formes d'habitat pour les agriculteurs sur le département et la région mais aussi pour les salariés et les saisonniers. L'objectif est de mettre en lumière des projets d'installation agricole proposant du logement et de présenter des projets qui ont fonctionné, qui sont en cours ou qui n'ont pas abouti. Ainsi les conditions techniques, politiques, financières, réglementaires seront exposées clairement et nous pourrions analyser les freins à la répliquabilité sur le département des Alpes-Maritimes.

## **PARTIE 1 - UN TERRITOIRE DÉSÉQUILIBRÉ AUX DÉPENS DE L'AGRICULTURE**



*Figure 11 : Le pot de terre contre le pot de fer – Source : Fable de Jean de la Fontaine*

## I. L'exemple de la Métropole Nice Côte d'Azur : deux mondes en collision

La Métropole Nice Côte d'Azur a des caractéristiques similaires à celles des autres collectivités du département, mais se distingue de manière plus prononcée en raison de la concentration de la moitié de la population sur son territoire. Elle est née le 31 décembre 2011<sup>30</sup> à la suite de la fusion de la communauté urbaine Nice Côte d'Azur avec trois communautés de communes des Alpes-Maritimes. Elle regroupe 51 communes et 560 351 habitants. C'est la première Métropole française fondée.



La Métropole représente le tiers du département des Alpes-Maritimes et selon le PLUm<sup>31</sup> on distingue 3 entités différentes :

- **Le littoral** est structuré par sa centralité, Nice, et son attractivité touristique qui regroupe 84% de la population.
- **Le moyen pays**, un mixte en urbain et rural, qui présente un déséquilibre de développement est/ouest qui comprend 71 900 habitants.
- **Le haut pays**, entre haute et moyenne montagne et qui occupe les  $\frac{3}{4}$  de la superficie de NCA, est de plus en plus prisé sur le plan résidentiel (six logements sur dix sont des résidences secondaires). Il regroupe seulement 11 900 habitants.

A l'ouest on trouve la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) regroupant 24 communes autour de la ville d'Antibes depuis 2012. Elle présente les mêmes spécificités agricoles et nous servira de territoire de comparaison pour notre enquête auprès des agriculteurs.

### 1. Consommation d'espace et recul des terres agricoles

Le foncier a toujours été sous pression<sup>32</sup>, notamment du fait du choix de développer des secteurs économiques très lucratifs dans le domaine du tourisme, de la haute technologie (Sophia Antipolis) et de l'industrie (sur la Plaine du Var). En plus de ces choix, une forte poussée démographique a eu lieu dans tout le département et de façon supérieure à la moyenne nationale. En 1968 le département comptait 720 000 individus<sup>33</sup> contre plus d'un million aujourd'hui. Le département voit donc sa population augmenter de 49,4% en quarante ans.

<sup>30</sup> Métropole Nice Côte d'Azur - Une croissance démographique à retrouver – Métropole Nice Côte d'Azur | Insee.

<sup>31</sup> Métropole Nice Côte d'Azur PLUM Diagnostic territorial – Partie 1. (2016). Dans Métropole Nice Côte D'Azur.

<sup>32</sup> Alpes-Maritimes – Une forte pression foncière qui pèse sur la population - Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur.

<sup>33</sup> Données harmonisées des recensements de la population 1968-2020 – Données harmonisées des recensements de la population à partir de 1968 | Insee.

### Les espaces agricoles comme réserves foncières des politiques urbaines

Dans ce contexte de croissance démographique favorisée par les politiques de développement économique, les politiques urbaines sont les mains faisantes du processus d’urbanisation et du déclin de l’activité agricole<sup>34</sup>.

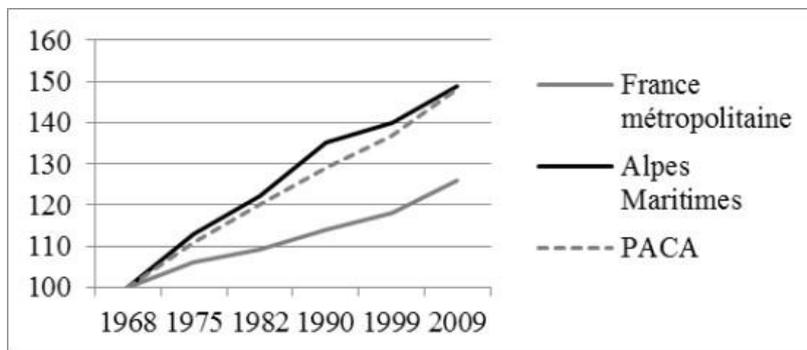


Figure 12 : Indice d’évolution de la population des Alpes-Maritimes métropolitaine depuis 1968 - Sources : INSEE, Recensement de la population

“Sur le littoral, l’urbanisation est érigée comme un modèle de développement économique puisque le système socio-économique des villes comme Cagnes sur Mer, Nice, Beaulieu sur Mer ou encore Saint Jean Cap Ferrat repose sur le tourisme et l’économie résidentielle” (Davezies, 2009 ; Daligaux 1999).

Un point important à soulever quant à la gestion du foncier, est que le département est le dernier à avoir eu une Société d’Aménagement Foncier et d’Etablissement Rural (SAFER).

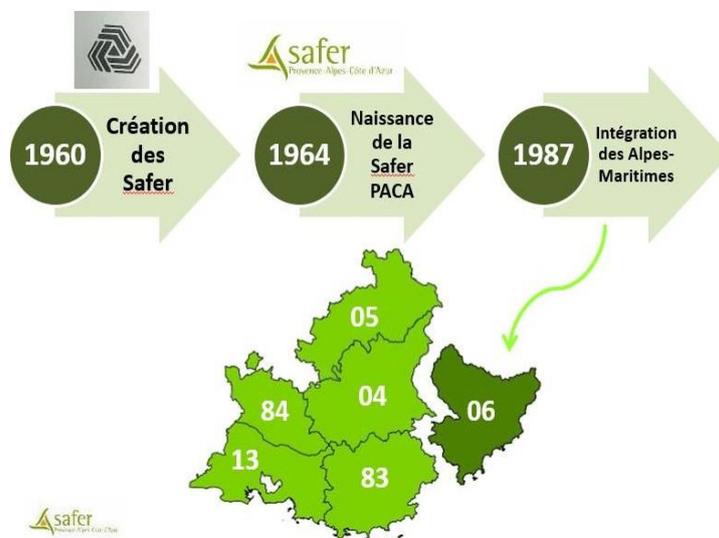


Figure 13 : Création de la SAFER département des Alpes-Maritimes - Source : SAFER PACA

Créées par la loi d’orientation agricole de 1960 elles ont 4 missions principales :

- Dynamiser l’agriculture et la forêt

<sup>34</sup> Madlyne Samak, « Les Alpes-Maritimes sous pression urbaine. Retour sur quarante ans de surfaces agricoles », Métropolitiques.

- Accompagner le développement local
- Participer à la protection de l'environnement
- Assurer la transparence du marché foncier rural

Ce n'est que 17 ans plus tard, en 1987 que le département se dote d'une SAFER ! Elle aurait sans doute pu réguler les ventes de terres agricoles aux promoteurs dès les années 60 et ainsi la méga urbanisation, la surenchère des prix aurait peut-être pu être limitée.

## Les années 1980 : la décentralisation

En 1983, le processus de décentralisation, attribue aux municipalités la compétence en matière d'aménagement du territoire<sup>35</sup>.

*“Comme l’a montré Jacques Daligaux dans ses travaux sur le littoral varois<sup>36</sup>, le processus décisionnel urbanistique est alors guidé par trois principes forts : un électoralisme foncier conduisant les élus à redistribuer des plus-values foncières aux électeurs locaux en procédant à la requalification des terres en zone constructible ; un opportunisme foncier asservissant les documents d’urbanisme aux projets des promoteurs-aménageurs ; une rentabilisation fiscale maximale du foncier, à l’origine de l’urbanisation débridée du territoire (Daligaux 2003).<sup>37</sup>”*

Selon le diagnostic du PLUm 2014, le taux annuel d'accroissement de la tache urbaine de la Métropole NCA a diminué sur les 40 dernières années.

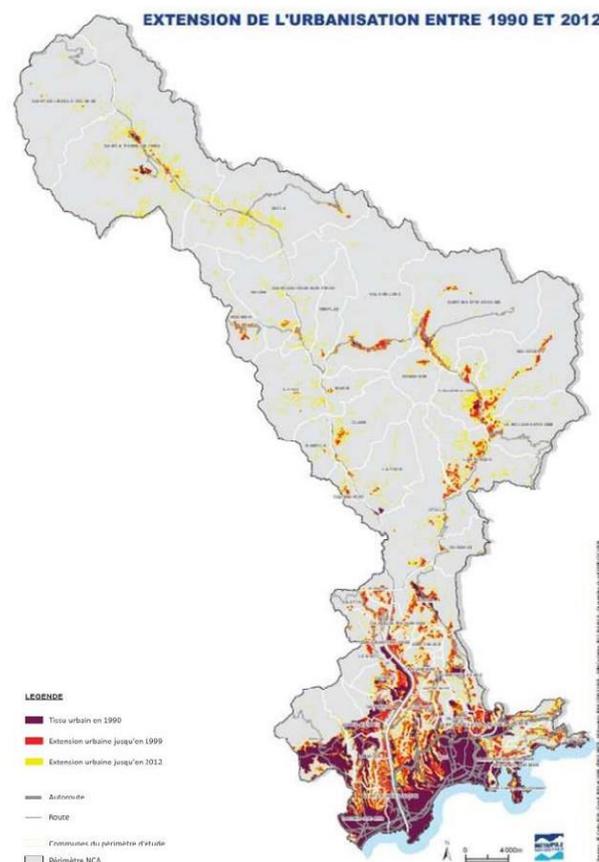


Figure 14 : Carte de l'extension de l'urbanisation entre 1990 et 2012 sur la Métropole Nice Côte d'Azur - Source : PLUm NCA

<sup>35</sup> Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat \*loi Defferre. - Légifrance. (2021, 28 janvier).

<sup>36</sup> Daligaux, J. (2001). La périurbanisation en Provence : visages d'hier et d'aujourd'hui, interrogations pour demain. Le cas du Var et des Bouches-du-Rhône, Géocarrefour.

<sup>37</sup> Madlyne Samak, « Les Alpes-Maritimes sous pression urbaine. Retour sur quarante ans de surfaces agricoles », Métropolitiques.

<b>Indicateur 1 : Taux annuel d'accroissement de la tâche urbaine (données MAJIC)</b>				
	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2009
Taux d'accroissement annuel de la tâche urbaine	2,9%	2,4%	1,1%	0,7%
Consommation d'espace pour l'urbanisation (par an ; en ha)	460	520	290	210

Figure 15 : Tableau accroissement de la tâche urbaine entre 1970 et 2009 - Source : PLUm NCA

De même, la tendance à l'artificialisation des espaces naturels et agricoles semble être en baisse entre 2004 et 2014, avec 754 hectares artificialisés, représentant 0,5 % du territoire. Cependant, il est légitime de se demander si cette comparaison est pertinente. La diminution de l'artificialisation pourrait être attribuée aux contraintes géographiques et à la rareté du foncier, réduisant les opportunités d'urbanisation.

Cette carte montre l'occupation des sols par secteurs, avec une prédominance des forêts dans les secteurs des Baous, des Collines, et des Montagnes, des zones naturellement escarpées et peu adaptées au développement urbain. Le diagnostic du Plan Alimentaire Territorial (PAT) fait état d'un taux de 210 à 520 ha urbanisés par an entre 1970 et 2009, contre 40 ha urbanisés par an entre 2009 et 2014.

Afin d'illustrer les phénomènes visibles sur le département sur la partie littoral et haut pays nous allons à présent analyser la Plaine du Var et l'arrière-pays niçois.

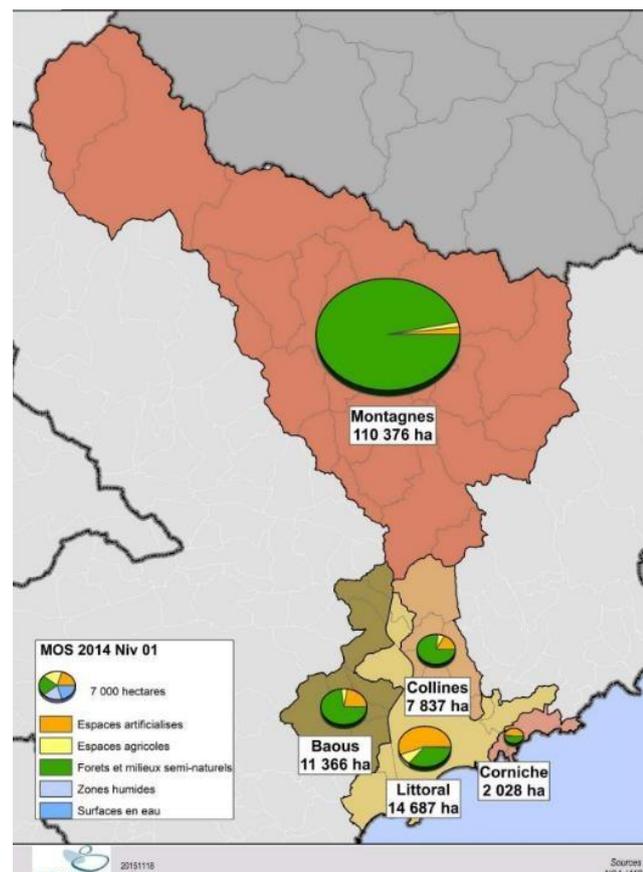


Figure 16 : Carte de l'occupation du sol par territoire en 2014 - Source : PLUm NCA

## 2. La Plaine du Var



Figure 17 : La plaine du Var dans les années 1960 versus aujourd'hui - Source : Remonter le temps, IGN

La Plaine du Var est aujourd'hui un espace périurbain qui suscite beaucoup d'intérêt dû à la saturation des villes. Elle s'étale sur plus de 30 km et regroupe 15 communes à cheval sur les collines. Originellement la Plaine du Var était considérée comme la plaine agricole de Nice et aussi appelée « le grenier de l'Europe » par les locaux car les terres sont des plaines alluvionnaires.

Le Vice-président de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes évoque cette époque en soulignant : « *Il suffisait de mettre trois coups de pieds pour que ça pousse sur la plaine du Var et après il n'y avait plus qu'à récolter* ».

Très tôt, les cultures s'installent sur les riches terres alluviales (maraîchage, pépinière) gagnées par casiers sur le lit majeur du fleuve et remplacent la ripisylve. Cette plaine permettait de nourrir une population en augmentation constante.

Sur les versants entièrement modelés en terrasses, les nouvelles cultures, comme l'œillet niçois, se sont substituées aux cultures traditionnelles comme la vigne et les oliviers. Certains fonds de vallons escarpés, éloignés des villages et impropres aux pratiques agricoles ont conservé une végétation relictuelle remarquable.<sup>38</sup>

Revenons sur l'histoire du littoral et sa plaine.

### L'organisation territoriale

Les centres anciens des villages sont en position perchée sur les collines dominant la plaine (voir photo ci-contre Aspremont).

Depuis 20 ans, les nouvelles constructions (équipements, activités) s'installent dans le fond de la vallée venant concurrencer l'agriculture et créant des nouvelles zones d'habitat amenant avec elles tout un nouveau réseau de voies de communication suivant le lit du fleuve. Les passages d'une rive à l'autre, longtemps difficiles (premier pont en 1792), restent en nombre limité<sup>39</sup>.

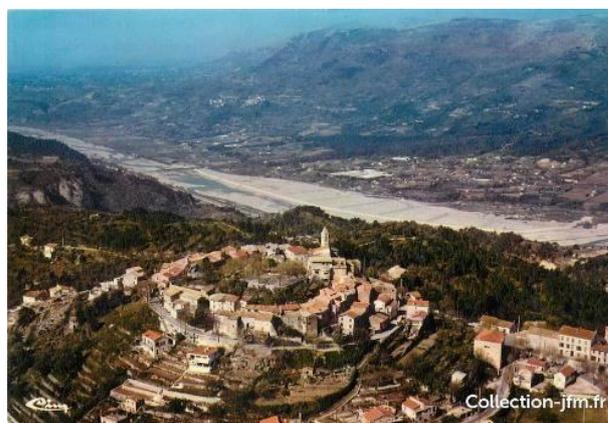


Figure 19 : Vue aérienne, Aspremont - Crédit photo : Inconnu

### Transformation de la campagne azurée : déruralisation

L'essai "*Campagnes et villes de la Côte d'Azur. Essai sur les conséquences du développement urbain*"<sup>40</sup> écrit par Bernard Kayser en 1961 permettra largement d'éclairer les phénomènes de transformations du littoral agricole. Comme dit dans le livre : « *dès 1850, des successions de mauvaises récoltes sans interruption pendant vingt ans à St Blaise, La Gaude et Carros entraînent des chutes du prix des terres agricoles : en vingt ans le prix des terrains baisse de moitié* » (Archives nationales C.3.300).

De plus, la région subit une crise biologique très importante qui concerne les vignes et l'arboriculture, puis en 1860, ce sont les oliviers qui sont touchés par "un gel intense."

<sup>38</sup> Atlas des paysages des Alpes-Maritimes. (s. d.). MTE Objectif Paysages.

<sup>39</sup> Idem

<sup>40</sup> Blanchard, R. (s. d.). B. Kayser, *Campagnes et villes de la Côte d'Azur. Essai sur les conséquences du développement urbain*. Persée.



Figure 20 : Evolution de l'occupation du sol - Photographies aériennes. A gauche entre 1950 et 1965, à droite d'aujourd'hui, Nice - Source : Remonter le temps, IGN

Autrefois presque exclusive, l'activité agricole a été reléguée à un rôle secondaire. Cela se reflète dans les chiffres suivants : avant la Première Guerre mondiale, 85 % de la population totale vivait de l'agriculture, contre seulement 40 % dans les années 1950. La déruralisation est particulièrement marquée autour de Nice, Cannes et Grasse, mais ne se limite pas à ces régions.

Dans la commune d'Aspremont, les activités tertiaires, notamment celles liées au tourisme et aux loisirs, se développent et s'accompagnent d'un renforcement de la villégiature, reléguant une fois de plus l'activité agricole au second plan.

Dans d'autres villes, c'est la fonction résidentielle qui est seule responsable de la déruralisation. Autrefois, la campagne occupait une place importante dans la vie régionale. En 1960, l'auteur la qualifie comme "un vaste terrain vague". La ville elle-même, toujours plus grande et toujours plus avide de capitaux, augmente la valeur de ses terrains limitrophes, qui à leur tour ont accru la valeur de leurs voisins, créant ainsi un bouleversement démographique en vidant les campagnes.



Figure 21 : Evolution de l'occupation du sol - Photographies aériennes. A gauche entre 1950 et 1965, à droite d'aujourd'hui, St Martin du Var - Source : Remonter le temps, IGN

## La campagne contre la ville

Les communes situées en périphérie de grandes villes comme Cannes et Nice ont très tôt contesté les disparités et déséquilibres entre les communes urbaines et rurales de la Côte d'Azur.

Les villes concentrent tous les capitaux sans les redistribuer, du moins pas aux communes rurales environnantes, mais plutôt pour leur propre bénéfice ou à une échelle mondiale. Les campagnes, ainsi délaissées, deviennent des "réserves" pour la résidentialisation, une tendance qui s'accroît avec la crise agricole.

### Les effets des crises agricoles

Dans les années 1970, la production agricole de la France a augmenté grâce aux progrès technologiques et aux politiques agricoles favorables à la productivité, allant même jusqu'à la surproduction. Dans les Alpes-Maritimes la déprise continue mais ce phénomène a entraîné une baisse des prix du marché et a réduit les revenus des agriculteurs, partiellement compensés par les agrandissements.

Les politiques agricoles de l'UE (autrefois Communauté Économique Européenne - CEE) ont par leurs subventions favorisé les grandes exploitations et entraîné la mort des petites. Les États membres de l'UE sont poussés à atteindre l'auto-suffisance alimentaire au moyen de l'agriculture intensive.

La concurrence a été soudainement exacerbée avec l'ouverture du marché aux produits agricoles étrangers. Tout cela a entraîné des exodes ruraux en direction des villes conduisant à une diminution de la main-d'œuvre agricole et de la population rurale.

C'est la somme de ces facteurs qui a également frappé violemment la campagne azurienne. D'immenses surfaces, autrefois cultivées, sont abandonnées du fait du peu de rentabilité, sans être reprises ou reconverties par la suite.



Figure 24 : Vue des coteaux de Vence couverts de cultures florales Figure 23 : Le même site reboisé avec des constructions éparses, depuis les fortifications de Saint-Paul, vers 1920 - Source : 2006. Source : Jean-François Boué Département des Alpes Maritimes

## Une utilisation de la ressource foncière opportuniste

Entre 1988 et 2000 43 % de la surface agricole utile (SAU) a disparu, ainsi que 42 % des exploitations. En 2000, 848 exploitations étaient recensées avec comme activité principale de production les fruits, les légumes, les fleurs et la viticulture<sup>41</sup>.

Du fait de la pression foncière, l'occupation spatiale de l'activité agricole se désorganise définitivement, et c'est au début des années 2000 que la plaine devient le théâtre de la spéculation foncière et des détournements d'usages.

	1988	2000	Evolution
SAU en hectares	3530	2014	-43%
Nombre d'exploitations	1455	848	-42%

Figure 26 : Evolution de la SAU et du nombre d'exploitants agricoles -  
Source : Repères de territoires

La spéculation foncière selon le rapport de la nouvelle politique agricole et rurale 2021-2028 du département des Alpes-Maritimes induit : *“une augmentation des prix insoutenable économiquement, tant pour la création d'une exploitation que pour un agrandissement. Si le prix de référence dans la plaine du Var se situe autour de 45 à 50€/m<sup>2</sup>, il peut atteindre 100€/m<sup>2</sup>. Dans le reste du département, il avoisine 30€/m<sup>2</sup>. Or, au-delà de 25 à 30€/m<sup>2</sup>, la viabilité d'une exploitation n'est pas garantie”*.

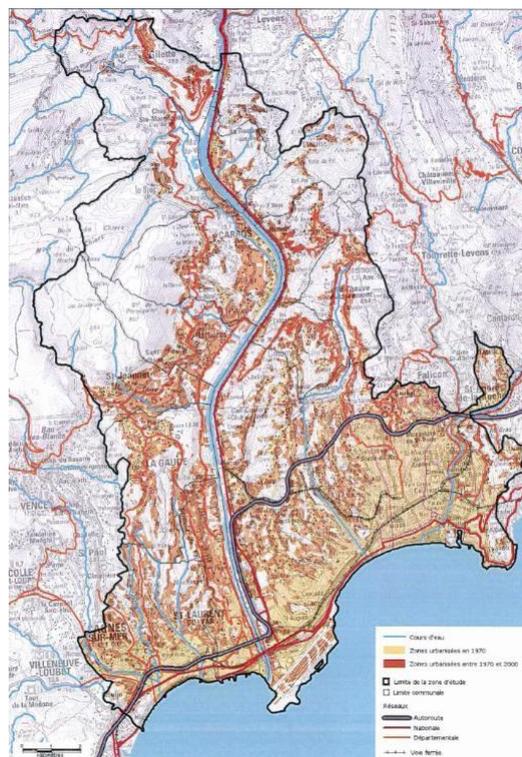


Figure 25 : Extension des zones urbanisées entre 1970 et 2000 - Source : IGN - SCAN 100, BD CARTO, DDE Alpes-Maritimes

## L'agriculture encore présente mais diminue chaque année

Aujourd'hui, la bande littorale est saturée, entraînant la diminution du nombre d'exploitations dans un contexte d'urbanisation massive qui se traduit depuis plus d'une vingtaine d'années par une augmentation constante de la pression sur le foncier agricole. Les prix des terrains ne sont pas à la portée des nouveaux porteurs de projets agricoles. En effet, les propriétaires de parcelles et des biens en zone A ne souhaitent pas les mettre en location ou en vente, engendrant une augmentation des prix mais aussi une multiplication des friches.

A l'heure actuelle on compte 539 entreprises agricoles, 235 professionnelles et 304 non professionnelles, dont l'exploitation siège sur le territoire de la plaine du Var (chiffres CA06).

<sup>41</sup> Repères de territoires, La Plaine du Var. (s. d.). Portail Web SIE

## Aujourd'hui : un territoire en pleine mutation qui subit les effets de la métropolisation

La Plaine du Var est le couloir de développement de la Métropole NCA, l'espace y est entrecoupé de zones urbaines, industrielles, agricoles et du fleuve. C'est la porte d'entrée de la Métropole et du département. A son embouchure, elle concentre des infrastructures majeures des Alpes-Maritimes (aéroport, voie ferrée, A8, grandes routes départementales), sur tout le reste s'étalent des zones industrielles et commerciales, des secteurs d'habitat, d'équipements administratifs, des espaces non bâtis où dominant l'activité agricole ou des espaces en friches/ détournés.

Les détournements d'usage impactent fortement le développement agricole : perte du potentiel agronomique des sols, augmentation du prix du foncier, risque de pollution, conflits de voisinage<sup>42</sup>... Ces terres qui sont pourtant classées en zone A, sont utilisées pour des activités résidentielles, économiques, de loisirs ou de dépôts en toute illégalité.

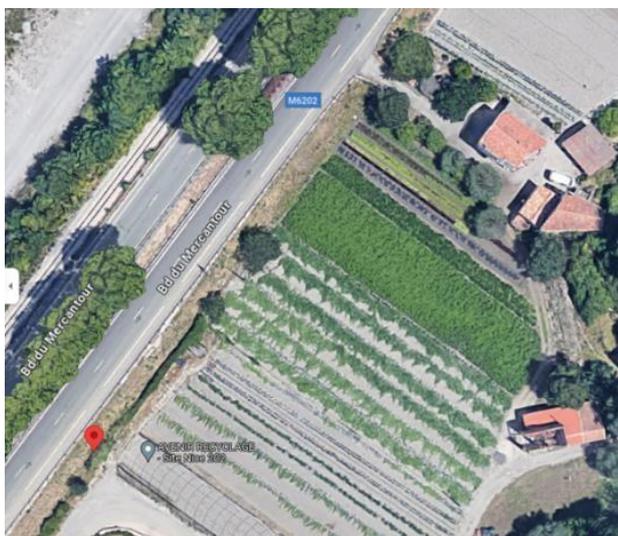


Figure 28 : Parcelles agricoles - Photographie aérienne, 2013 - Source : Google maps



Figure 27 : Parcelles agricoles détournées - Photographie aérienne, 2024 - Source : Remonter le temps, IGN

Hors des nouveaux quartiers, l'urbanisation s'est développée et se développe encore aujourd'hui de façon anarchique, dispersée sur les versants des collines entourant la vallée. La plaine continue d'être soumise à une énorme pression foncière avec notamment l'opération d'intérêt national (OIN), censée remettre de l'ordre et empêcher les dérives de l'urbanisation. Cette Opération d'Intérêt National a été entreprise il y a déjà plus de 15 ans par l'actuel Maire et Président de la Métropole NCA. A travers cette opération, il entend mettre fin à l'urbanisation désordonnée, diffuse et opportuniste, s'illustrant par des entrepôts aménagés sans droits ni titres dans les années 60, par la mise en place d'une ville nouvelle et durable composée d'éco quartiers.

<sup>42</sup> Guide pratique à l'usage des maires et agents communaux et recommandations pour la mise en œuvre d'une stratégie communale globale et efficace, Guide produit par les Chambres d'Agriculture de PACA et la SAFER PACA, 2024.

## SYSTÈME ET TENDANCES D'ÉVOLUTION

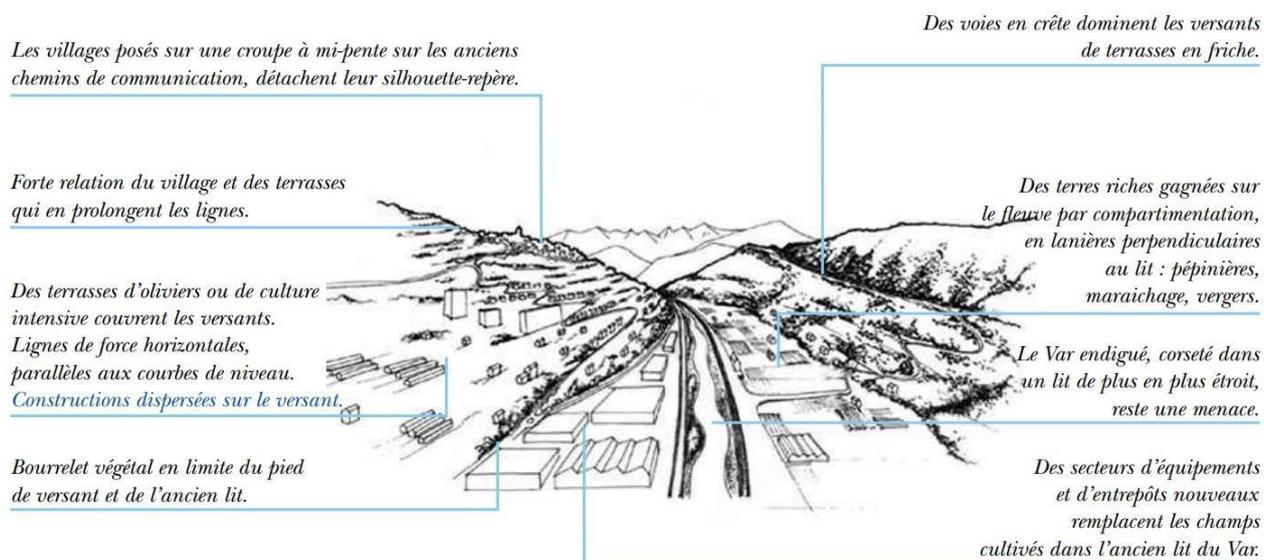


Figure 29 : Schéma fonctionnement Plaine du Var - Source : Atlas des paysages des Alpes-Maritimes

### Les actions en cours sur la plaine du Var

Lors de la création du PLUm en 2019, la vallée du Var a gagné 125 hectares<sup>43</sup> de zone agricole par la reconquête d'espaces naturels.

La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a terminé l'atlas des friches agricoles en 2020, permettant de définir 10 secteurs d'intérêt agricole majeur. Lors de cette étude 271 hectares ont été identifiés comme étant en friche et 68 hectares impactés par le détournement d'usage. Grâce à ce travail, la Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF), va pouvoir initier les procédures de remise en culture des terres agricoles incultes ou sous-exploitées. Dans le cadre de ce projet FEADER, le but était aussi de sensibiliser les propriétaires à la problématique de trouver du foncier pour les porteurs de projets, en leur proposant différentes solutions (vente, location...).

Avec l'arrivée du nouveau préfet, Hugues Moutouh en juillet 2021<sup>44</sup>, les acteurs du monde agricole ont espéré une nouvelle considération à leur égard.

En effet face à l'OIN, le préfet a rappelé publiquement que l'Etat souhaite " *préserv*er les terres agricoles soumises à une pression foncière importante alors qu'elles sont les plus fertiles du département<sup>45</sup>", sonn

nant comme une mise en garde à la Métropole et terminant par rappeler que l'agriculture ne semblait pas être une priorité sur ce territoire :

" Ici les politiques agricoles sont importantes mais sont politiquement et médiatiquement moins prioritaires. Je considère toutefois que la plaine du Var est un patrimoine assez exceptionnel".

<sup>43</sup> Source : PLUM NCA

<sup>44</sup> Daguin, N. (2023, 13 décembre). « Si nous ne faisons rien, il n'y aura plus d'agriculteurs d'ici dix ans ! » : à Nice, 600 hectares de terre bientôt sanctuarisés. Le Figaro.

<sup>45</sup> L'État souhaite préserver les terrains agricoles de la plaine du Var. (s. d.). Les Services de L'État Dans les Alpes-Maritimes.

### 3. Le Moyen et Haut Pays

#### Le rattachement du MP et HP à la France : transformation radicale

L'ouvrage de Bernard Kayser continue de nous éclairer sur la séparation entre le littoral et son haut pays : *“Dès 1860 l'investissement de capitaux français et anglais sur le littoral va entraîner l'afflux de touristes privilégiés ayant pour effet sur les vallées du Var, de la Vésubie et de la Tinée une chute de la population qui part travailler sur le littoral.”*

C'est seulement au début des années 1960 que ces villages verront leur population remonter légèrement du fait de l'intérêt pour les résidences secondaires.

C'est une véritable rupture économique entre la frange littorale qui s'urbanise à tout va en délaissant son arrière-pays. L'habitat rural disparaît sur le littoral, conséquence du développement urbain, tandis que dans le Haut et Moyen Pays il y subsiste.

#### Un mode de vie difficile

La structure urbaine des villages du Moyen et Haut Pays niçois se caractérise par l'installation sur des sites perchés, à flanc de pente. Ces choix donnent une forme concentrique aux villages avec l'église située au centre.

Le terroir est pauvre du fait du terrain accidenté. Cependant les Hommes ont, au fil du temps, appris à cultiver sur étages : plantation de vignes, oliviers, céréales, arbres fruitiers. La montagne offre des hectares de terres de pâturages

Au-dessus de 2000 mètres d'altitude les pelouses alpines prennent la place des forêts, permettant aux troupeaux de pâturer ; plus haut c'est un monde de roche qui domine les vallées. Le bâti y est rare et se limite aux bâtiments d'élevage pour la saison estivale. On trouve aussi quelques hameaux isolés et des refuges.

Les hautes vallées sont formées par le Var et ses affluents (la Vésubie et la Tinée sur le territoire NCA). Les fonds de vallées, quand ils ne sont pas en friche, accueillent des cultures ou prairies de fauche.

Au-dessus, on trouve une structure en étages cultivés ou destinés aux pâturages quand la forêt n'a pas repris le pas. L'habitat se répartit entre villages perchés, comme celui d'Utelle, ou en position basse, comme celui de St Martin de Vésubie.

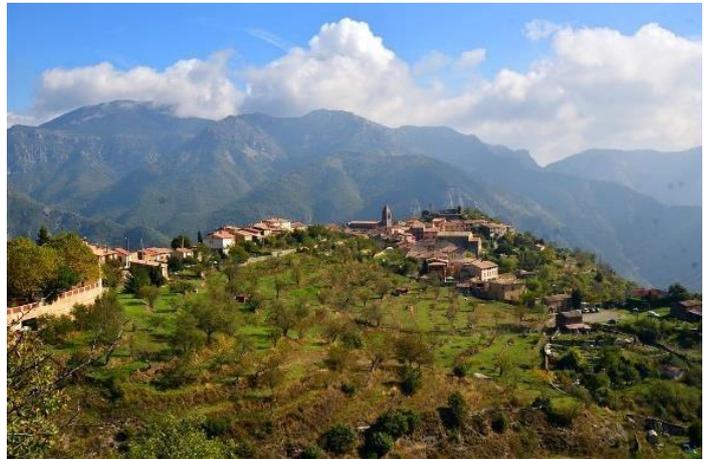


Figure 30 : Photographie, Utelle - Source : Département des Alpes Maritimes



Figure 31 : Photographie, Saint Martin de Vésubie - Source : Département des Alpes-Maritimes

#### 4. Le Paysage et l'Agriculture dans les Vallées

Dans le bas des vallées, comme décrit dans l'Atlas du Paysage des Alpes-Maritimes, les terrasses d'oliviers entourent les villages perchés. Les terres cultivées y sont rares, avec des oliviers et de la vigne sur les versants bien exposés. Cependant, ces terrasses disparaissent progressivement, envahies par la forêt. Les villages, quant à eux, perdent peu à peu leurs habitants au profit des périphéries offrant davantage de services.

En matière d'agriculture, le territoire valléen compte 156 agriculteurs, dont 98 chefs d'exploitation et 50 cotisants solidaires (données de la CA06). On y trouve des exploitations maraîchères, des cultures de petits fruits rouges et d'oliviers, ainsi que de l'élevage ovin, caprin et bovin.



Figure 32 : Photographie, restanques d'oliviers, Siagne - Source : Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes

Les exploitations agricoles varient en taille, allant d'un à dix hectares pour les productions végétales, tandis que les élevages disposent de dizaines voire de centaines d'hectares pour les parcours et estives. Le territoire accueille plusieurs labels officiels d'origine et de qualité, tels que l'AOP Huile et Olive de Nice, l'IGP Miel de Provence et l'IGP Agneau de Sisteron, qui valorisent et renforcent les filières emblématiques de la Métropole.

### SYSTÈME ET TENDANCES D'ÉVOLUTION

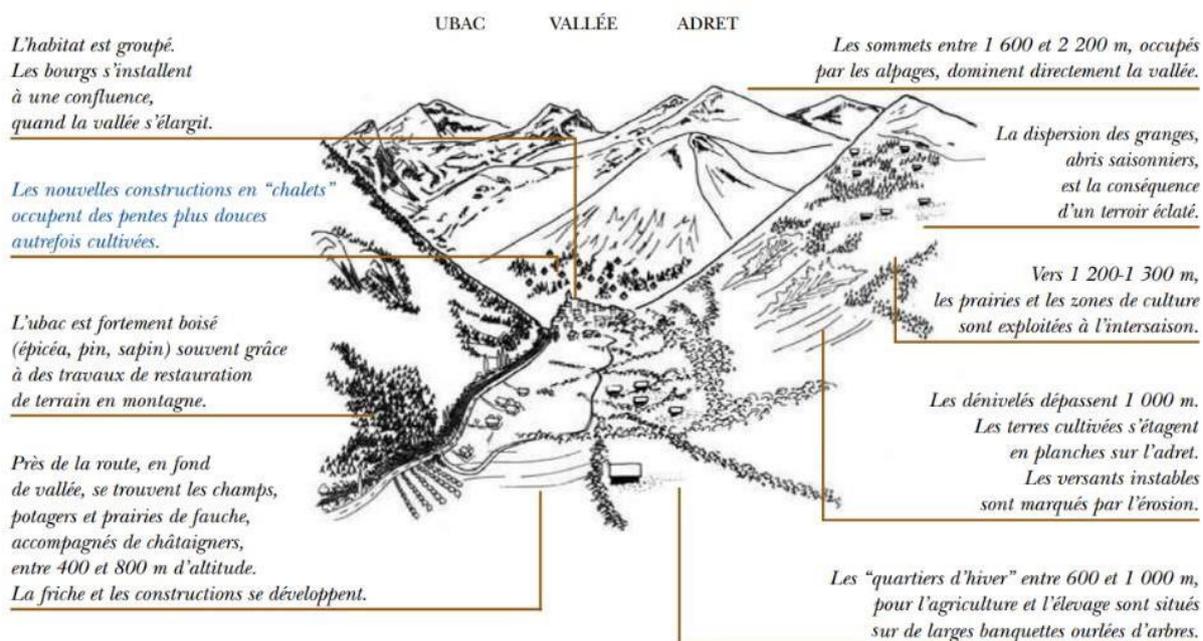


Figure 33 : Schéma fonctionnement des vallées - Source : Atlas des paysages des Alpes Maritimes

## Aujourd'hui

Malgré la politique d'aide aux communes de l'arrière-pays mise en œuvre par la Métropole en 2014, qui permettait d'aider à l'acquisition de foncier (en complément des aides de la Région et du Département) en vue d'installer de nouvelles fermes, peu de projets issus des communes de montagnes ont émergé. Le territoire de montagne de la Métropole a subi un exode rural important, accompagné d'une déprise agricole, ayant entraîné une fermeture des milieux et de nombreux terrains agricoles de qualité sont ainsi aujourd'hui difficilement exploitables, car très embrouillés. L'agriculture a disparu dans beaucoup de villages.

Un projet FEADER mené par la Métropole a permis d'identifier que le parcellaire est très morcelé, à la suite d'indivisions et de successions. Bien souvent les propriétaires ne sont pas clairement identifiés, le coût au mètre carré est souvent supérieur à sa valeur réelle. Tous ces facteurs imposent des installations précaires sans accords écrits.

Les pâturages ont perdu beaucoup de superficie dû à la fermeture des milieux, ainsi le pastoralisme a également perdu en importance puisque nécessitant de ces milieux pour faire pâturer les bêtes mais également pour être autonome en fourrage avec les prés de fauche. Les élevages sont aujourd'hui très dépendants des aides européennes.

Les communes de moyen pays et de montagne parviennent difficilement à acquérir et à aménager du foncier agricole en vue d'installer de nouvelles activités agricoles, malgré les aides existantes. En effet la taille et les moyens financiers sont sans doute un frein, tout comme l'identification de parcellaires intéressants d'un point de vue agronomique.



Figure 34 : Photographie, élevage de montagne dans les Alpes Maritimes - Crédit : Guillaume Solère

En 2020, la Métropole a lancé une nouvelle politique agricole, foncière et alimentaire dotée de moyens financiers importants permettant à la Métropole d'acquérir de grands parcellaires et ainsi, d'aider les communes à acquérir du foncier dans le but d'installer de nouvelles exploitations.

## II. Les problèmes qui en découlent : un objectif d’augmentation de l’autonomie alimentaire départementale de 1 à 3 %

### 1. Foncier sous pression : spéculation, rétention, prix, détournements...

Certains porteurs de projets, notamment les jeunes, rencontrent de grandes difficultés à trouver des terrains abordables en raison de leurs moyens limités. De plus, le prix des locations dans toute la Métropole est généralement trop élevé par rapport à leur capital de départ. C’est pourquoi, dans le département des Alpes-Maritimes, de nombreux porteurs de projets ne s’installent qu’à 40 ans, après une première vie professionnelle.

Quelques chiffres de comparaison...		
	En France	Dans les Alpes-Maritimes
Surfaces moyennes des exploitations agricoles	63 ha	< à 2,5 ha
Prix du foncier agricole	= 0,6 € / m <sup>2</sup>	= 30 € / m <sup>2</sup> Voir parfois = 100 € / m <sup>2</sup>
% de consommation d’eau par l’agriculture	50 %	3 %
Filières principales	- Céréales - 6,7 millions d’hectares - Vaches laitières - 3,6 millions	- 100 ha de céréales - Pas de filière lait - Mais des agrumes, violettes, mimosas, avocat, olives...

Pour illustrer ce problème, le Point Accueil Installation de la CA06 a reçu en 2020 plus de 240 porteurs de projets pourtant

Figure 35 : Tableau des spécificités de l’agriculture Maralpine - Source : Chambre d’agriculture des Alpes Maritimes

seulement une cinquantaine ont été installés et la moitié de ces installations concernent des personnes de plus de 40 ans.

En 2019, plus de 62 % des porteurs de projets souhaitent s’installer sur le territoire de la Métropole et ce pourcentage augmente d’année en année, preuve du potentiel présent mais qui entre en collision avec la réalité du prix du foncier et du bâti sur ce même territoire.

### 2. Un renouvellement de la population agricole insuffisante

Très peu d’exploitations sont transmises, car les agriculteurs espèrent souvent un changement de zonage de A/N (agricole/naturel) à U (urbain) pour permettre la construction, ou parce qu’ils ne souhaitent pas quitter leur habitation, celle-ci étant un patrimoine familial et émotionnel.

Lors du Comité d’Orientation Transmission Installation 2024, la Chambre d’Agriculture a présenté des chiffres inquiétants sur l’activité agricole :

- En 2018, 274 porteurs de projets étaient passés au point accueil installation (PAI) contre 171 en 2023.
- En 2023 114 porteurs de projet se sont installés et dans 10 ans 40 % des agriculteurs actifs partiront à la retraite.

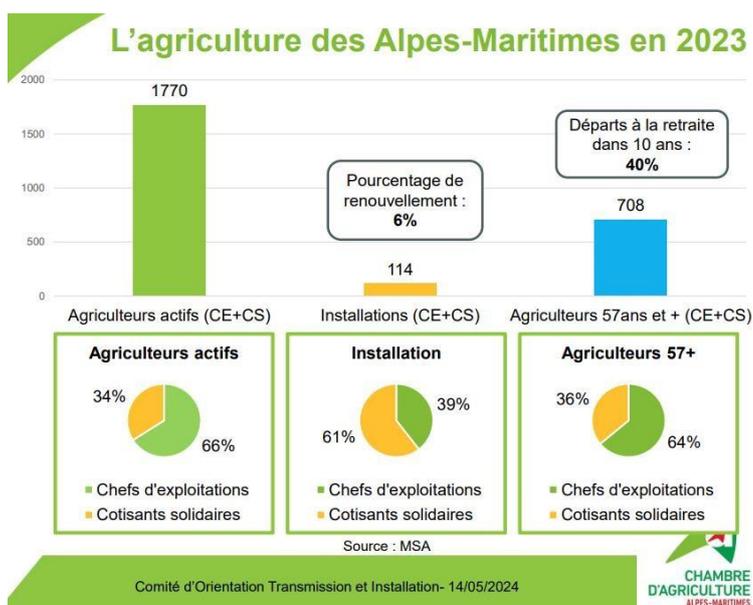


Figure 36 : Graphiques de l’agriculture des Alpes-Maritimes en 2023 - Source : MSA

Le solde d'installation est loin de pouvoir combler les départs à la retraite.

### 3. Des besoins spécifiques de logement pour les agriculteurs dans un contexte tendu

L'une des caractéristiques fortes de l'offre résidentielle du territoire de NCA est que 1 logement sur 4 relève de la résidence secondaire ou est vacant en 2013.

On peut différencier deux secteurs différents :

- Le Haut Pays de la Tinée et de la Vésubie où les résidences secondaires représentent deux logements sur trois, et c'est aussi ici que le taux de vacance est le plus fort en proportion.
- Le Moyen Pays et la Plaine du Var sont à l'inverse constitués en majorité de résidences principales.

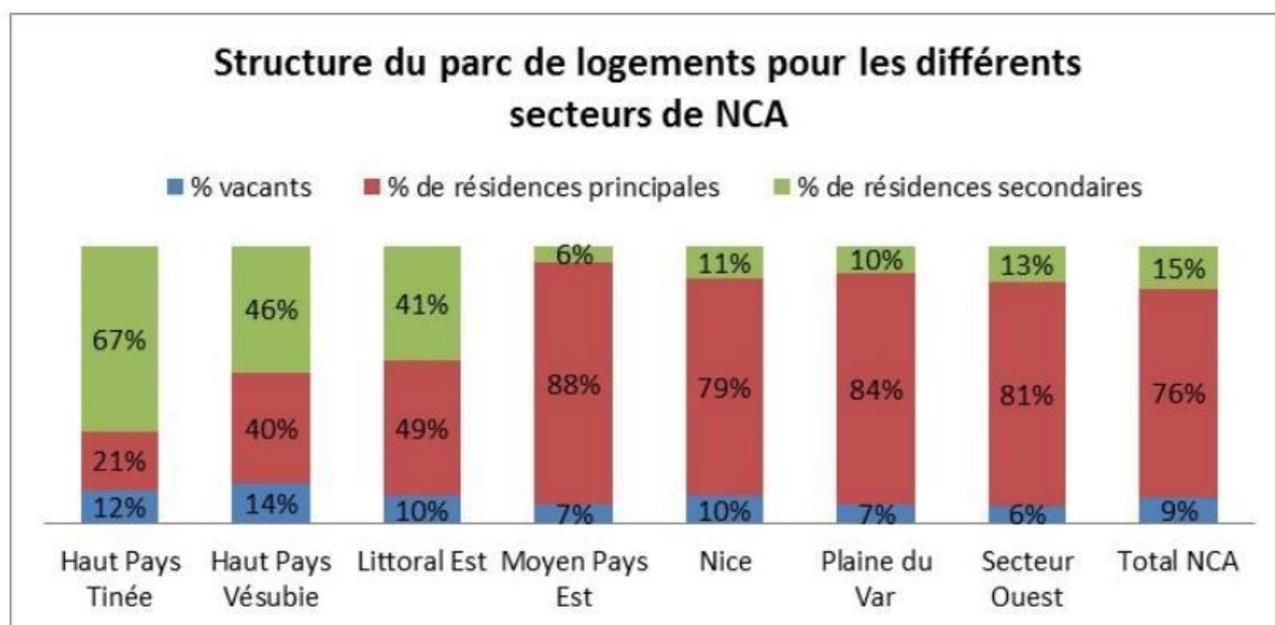


Figure 37 : Graphique de la structure du parc de logements pour les différents secteurs de NCA - Source : PLUm NCA, FILOCOM 2013

Les agriculteurs font partie d'une des catégories socio-professionnelles les plus pauvres de France. Pour autant ils ne se pas prioritaires à l'attribution de logements sociaux. De plus, s'ils ne vivent pas sur place, ils doivent habiter proche de leur lieu de travail car les horaires de travail sont particulièrement contraignants.

#### La réglementation très stricte en zone agricole

On distingue différents arguments à la construction d'un logement de fonction selon si l'agriculteur est en culture végétale ou s'il est éleveur.

Pour un exploitant en culture végétale :

- La surveillance et entretien des cultures
  - La gestion de l'irrigation peut nécessiter une présence régulière surtout en période de sécheresse
  - L'application de traitements contre les maladies et les parasites doit être réalisée au bon moment, souvent tôt le matin ou tard le soir.
- Travaux saisonniers
  - La plantation et la récolte peuvent nécessiter de longues heures de travail, souvent étalées sur plusieurs consécutifs.

- En cas de gel, de grêle ou d'inondation le fait d'être sur place peut minimiser les pertes.

Pour un éleveur :

- Les soins quotidiens aux animaux
  - Les animaux doivent être nourris et abreuvés quotidiennement.
  - La surveillance sur leur santé pour éviter des complications ou des pertes.
- Les naissances
  - Lors des mises bas les éleveurs doivent assister les animaux pendant les naissances
- Sécurité des animaux
  - Habiter sur place permet de protéger les animaux des prédateurs
  - En cas de tempête il peut être nécessaire de mettre les animaux à l'abri
- Travaux d'entretien
  - Le nettoyage et l'entretien des espaces où vivent les animaux sont des tâches quotidiennes
  - La gestion du pâturage consiste à faire tourner les animaux entre les pâturages pour éviter le surpâturage

Vivre sur place permet une meilleure gestion quotidienne mais les éleveurs ont tout de même des besoins plus pressants en termes de présence continue.

#### 4. La prise de conscience post covid de l'importance d'une alimentation locale

Avec la crise du covid 19, la souveraineté alimentaire a été amenée de façon soudaine et forte dans les sujets d'actualité et est devenue politiquement prioritaire. Ces événements frappant le monde entier ont ébranlé les chaînes d'approvisionnement extrêmement mondialisées et ont conduit les acteurs touchant à l'alimentation à interroger le système alimentaire français.

Concrètement sur le département, l'objectif est de passer de 1 % à 3 %.

La nouvelle loi d'orientation agricole (LOA) fait du concept de souveraineté alimentaire, la boussole des politiques publiques agricoles. Seulement, face au ratio départ à la retraite / installation, il y a actuellement peu de chance pour atteindre les objectifs de souveraineté alimentaire sur le département.

### La souveraineté alimentaire

*“La notion de souveraineté alimentaire (...) a été introduite (...) à l'occasion du Sommet mondial de l'alimentation à Rome en 1996 : La souveraineté alimentaire est le droit de chaque pays de maintenir et de développer sa propre capacité de produire son alimentation de base, en respectant la diversité culturelle et agricole. Nous avons le droit de produire notre propre alimentation sur notre propre territoire.”<sup>46</sup> »*

L'objectif de tripler l'autonomie peut paraître dérisoire, mais sur un territoire contraint par sa topographie, l'urbanisation qui s'est installée sur les terres les plus faciles à cultiver, il sera déjà difficile d'atteindre cet objectif. Pour ça on peut se poser plusieurs questions :

- Le cadre réglementaire et normatif de la gouvernance alimentaire est-il adapté aux spécificités des Alpes-Maritimes ?
- Le département est-il en capacité de répondre aux attentes des citoyens en matière alimentaire ?
- Les différents acteurs agricoles qui agissent dans le domaine ont-ils une marge de manœuvre réelle pour orienter les modes de production, de transformation, de transport etc. ... ?

---

<sup>46</sup> SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE : UN ÉCLAIRAGE PAR LES INDICATEURS DE BILA. (2023). Dans *France Agri Mer* (N° 70677).

Dans tous les cas l'installation de nouveaux agriculteurs est indispensable pour espérer combler le nombre de départ à la retraite dans un premier temps et pour passer de 1 % à 3 % dans un second temps.

### III. Face à l'enjeu de l'installation quelles politiques publiques locales ?

#### 1. Les politiques en faveur de l'agriculture localement

En 2010, les Assises de l'agriculture des Alpes-Maritimes ont réuni chercheurs, agriculteurs, entrepreneurs, professionnels de santé, institutionnels, et experts économiques. L'objectif de cet événement était de dresser un état des lieux des principaux enjeux et défis auxquels sont confrontés les acteurs des filières agricoles. Dès cette époque, le constat soulignait l'urgence d'intervenir sur deux fronts : l'organisation des activités agricoles et la mobilisation du foncier.

#### **Le Département des Alpes-Maritimes**

Pour sa part, le département consacre un budget de 6,4 millions d'euros à une politique qualifiée de "massive et volontariste" en faveur de l'agriculture, pour la période 2021-2028. Ce budget est alloué à six axes prioritaires :

- La protection du foncier agricole
  - Création d'une commission départementale d'aménagement foncier pour préserver les terres agricoles face à la pression foncière et urbaine.
- Le soutien à l'installation des agriculteurs
  - Mise en place d'une bourse à l'installation, allant de 4 000 à 10 000 euros, en complément des aides nationales et européennes, notamment pour l'agriculture biologique.
  - Subvention de 20 % sur les investissements réalisés.
- Le développement des circuits courts
  - Création d'une structure autonome pour soutenir la plateforme 06 à table, visant à promouvoir une alimentation collective locale, durable, et de qualité.
- Le soutien aux filières agricoles
  - Accompagnement des filières pour renforcer leur résilience et compétitivité.
- La gestion des risques sanitaires et environnementaux
  - Mise en place de mesures pour protéger les exploitations agricoles contre les aléas sanitaires et climatiques.

Charles-Ange Ginésy, président du Département des Alpes-Maritimes, résume ainsi cette initiative :

*« Préserver le foncier agricole, enrichir l'offre en termes de production locale de qualité, travailler sur les vulnérabilités. Au total, nous investirons en 2022 un budget conséquent de 6,4 millions d'euros à destination de nos producteurs et agriculteurs. Avec ce plan ambitieux, nous souhaitons rendre à l'agriculture la place qu'elle mérite et dont nous avons besoin pour une alimentation locale et de qualité. »*

Cependant, cette somme, bien qu'ambitieuse, représente seulement **0,4 %** du budget total du Département, qui s'élève à 1,6 milliard d'euros.

#### **La Chambre d'Agriculture : un acteur clé de l'installation**

La Chambre d'Agriculture joue également un rôle crucial dans l'accompagnement des futurs agriculteurs à

Alice Texier – Mémoire de recherche Master 2 IUAR.

travers son dispositif **Point Accueil Installation (PAI)**. Ce service guide les porteurs de projets dans toutes les étapes nécessaires pour réussir leur installation :

## Étape 1 : S'informer au Point Accueil Installation (PAI)

- *Inform*er sur les démarches, aides, emploi, formation
- *Orienter* vers structures appropriées selon besoins notamment vers élaboration du Plan de professionnalisation personnalisé (PPP) si le pré-projet est stabilisé
- *Accompagner* la réflexion et construction du pré-projet

## Étape 2 : Rechercher une exploitation pour une installation individuelle ou sociétaire

- *Dispositif RDI répertoire départ installation*  
Rencontrer des cédants  
Expertiser conditions de reprises
- *Autres structures*  
SAFER, TDL, communes, intercommunalités, département...

## Étape 3 : Se former

- Formation selon le projet, diplôme, besoin, compétences, disponibilités
- Stage d'application
- Actions de formation
- Diplôme

## Étape 4 : Élaborer et chiffrer son projet

- *Structures locales peuvent accompagner dans l'élaboration* (CA, expert-comptable, eux même si formé, ADEAR) d'une étude technico-économique
- Évaluer la viabilité de son projet sur une prévision à 4 ans
- Définir un plan de financement
- Obtenir un accord bancaire
- *En complément* : une étude de marché, un diagnostic de l'exploitation reprise...

## Étape 5 : S'installer

- Obtenir **autorisation d'exploiter par la DDTM**
- Élaborer et déposer les dossiers de **demande d'aides à la CA ou autre financeur**
- Effectuer **démarches juridique et sociales** auprès du CFE et MSA

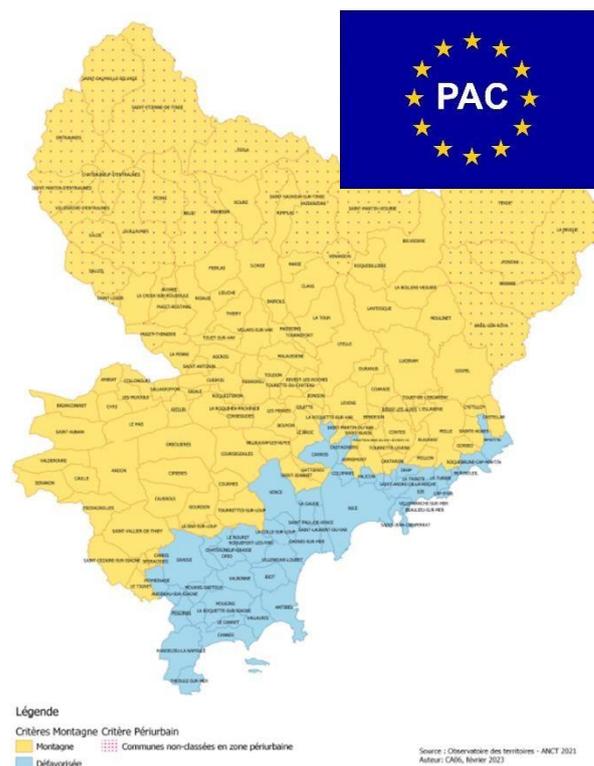


Figure 38 : Carte répartition DJA, Alpes Maritimes - Source : Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes

## Les financements disponibles pour l'agriculture locale

Plusieurs niveaux de financements sont disponibles pour soutenir l'installation et le développement agricole, grâce à des contributions européennes, régionales, départementales et métropolitaines :

1. Aides départementales
  - o **AIME** (Aide à l'Investissement et la Modernisation des Exploitations), visant à moderniser et aider à l'acquisition d'infrastructures agricoles.
2. Aides régionales
  - o **Prêt d'honneur agricole** (Initiative-sud), destiné à accompagner financièrement les jeunes agriculteurs dans leur projet.
3. Aides européennes :
  - o **PAC et Dotation Jeune Agriculteur (DJA)** : Financée à 80% par l'Union européenne, la DJA est un soutien financier clé pour faciliter l'installation des jeunes agriculteurs. Elle permet de couvrir les premiers investissements de leur activité.

### Critères d'éligibilité à la DJA :

- **Nationalité** : Française ou ressortissant de l'Union européenne.
- **Âge** : 18 à 40 ans au dépôt de la demande.
- **Situation** : Première installation (tolérance pour un Chiffre d'Affaires inférieur à un SMIC).
- **Formation** : Diplôme agricole de niveau IV et validation du *Plan de Professionnalisation Personnalisé* (PPP).
- **Plan d'Entreprise** : Prévoir un revenu agricole de 1 à 3 SMIC au bout de 4 ans.

## La politique agricole de la Métropole Nice Côte d'Azur (NCA)

La Métropole Nice Côte d'Azur a initié plusieurs projets en partenariat avec des acteurs tels que la Chambre d'Agriculture, la SAFER, la DDTM, Terre de Liens, et les parcs régionaux et nationaux. Parmi ces initiatives :

- La réalisation, depuis 2012, d'un **Atlas agricole de la plaine du Var** pour identifier les secteurs d'intérêt agricole.
- Une étude menée entre 2017 et 2019 visant à **caractériser 271 hectares de friches agricoles**.

Ces travaux ont conduit à l'émergence de dix projets d'acquisition et d'installation, permettant l'installation de dix jeunes agriculteurs sur le territoire de la Métropole.

En 2014, une politique d'aide aux communes de l'arrière-pays a été mise en place pour soutenir l'acquisition de foncier agricole, en complément des aides régionales et départementales. Cependant, cette initiative a rencontré un succès limité, avec un nombre restreint de projets concrétisés.

En 2020, la Métropole vote une nouvelle politique agricole, foncière et alimentaire de 18 millions d'euros sur le mandat, lui permettant d'acquérir de grands parcellaires et d'aider les communes, avec des montants conséquents, à acquérir et aménager du foncier en vue d'installer de nouvelles exploitations.

La politique agricole de NCA débute, notamment avec le projet alimentaire territorial qui est actuellement toujours en cours de réalisation et est entré très récemment (depuis le 18 avril 2024) dans la phase de pilotage opérationnel. Sa mise en place a commencé en 2022 dans le but d'améliorer le taux d'autonomie alimentaire et de s'adapter au changement climatique qui risque de mettre à mal l'agriculture restante sur le territoire. Malgré ces avancées, l'impact réel des mesures adoptées reste limité, notamment en matière de

redéploiement agricole sur le territoire.

Si des politiques de soutien financier et foncier ont été mises en place, la véritable difficulté réside dans le domaine réglementaire. Le classement des terres agricoles dans les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) et leur **sanctuarisation** apparaissent comme des enjeux clés pour préserver les terres agricoles face à la pression urbaine.

Toute stratégie visant à redéployer l'activité agricole nécessite une révision de fond sur la place accordée à l'agriculture dans un système privilégiant depuis des décennies l'attractivité touristique et le développement urbain. Ces priorités, bien qu'économiquement rentables à court terme, entraînent une destruction progressive des terres agricoles et naturelles.

Sans une intervention rapide, les paysages emblématiques de la Métropole et du département risquent de disparaître :

- **Dans le Moyen et le Haut Pays** : Les terres agricoles non exploitées s'enfricheraient, laissant place à des forêts.
- **Dans les plaines alluviales du Var et de la Siagne** : L'urbanisation et les changements d'usage risquent d'évincer les derniers exploitants.

Ces paysages, en plus de leur rôle écologique et agricole, contribuent directement à l'attractivité territoriale et génèrent des retombées économiques indirectes par le tourisme. Ils participent également à la qualité de vie des habitants.

## 2. Le logement des agriculteurs : un problème ambiant mais peu abordé ?

D'ici huit ans, la moitié des agriculteurs des Alpes-Maritimes partiront à la retraite, ce qui pose de nombreuses questions quant au renouvellement et à la transmission des exploitations agricoles.

Comment renouveler la population active d'agriculteurs sur un territoire où les terres agricoles sont encore perçues comme des réserves urbanisables, faisant ainsi monter les prix de manière spectaculaire et bloquant pour une grande majorité, l'accès à des terres exploitables, mais aussi au logement.

La question du logement pour les agriculteurs sera donc la porte d'entrée de la question du redéploiement de l'agriculture sur une Métropole à potentiel.

Comment installer de nouveaux porteurs de projets désireux de s'installer et vivre de l'agriculture s'ils ne peuvent pas louer et encore moins acheter ? Avec la mise en œuvre des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les nouvelles constructions seront encore plus limitées, aggravant la pénurie de bâti agricole. Cela rend la question du logement pour les agriculteurs encore plus pressante.

### Objectif du mémoire

Ce mémoire explore la place qu'occupe l'agriculture dans les politiques publiques, en se concentrant sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur et les collectivités voisines. À travers une analyse comparative élargie à la région PACA, il examine pourquoi les solutions innovantes ne parviennent pas à être généralisées pour répondre aux besoins des agriculteurs du XXI<sup>e</sup> siècle.

Ce mémoire questionne un sujet encore peu mis en avant, son objectif est de mettre en lumière l'importance de décloisonner. Ces domaines doivent s'articuler pour engager ensemble une transformation structurelle durable.

## **PARTIE 2 - L'ACCÈS AU LOGEMENT COMME NOUVEAU DÉFI POUR LES AGRICULTEURS ?**

Le lien entre urbanisme et agriculture est une question qui reste très récente. Pendant longtemps, les agriculteurs, en lien avec les services de l'État, se sont focalisés sur la production, tandis que les élus locaux et urbanistes géraient les questions foncières. Le contexte est un peu nouveau et surtout multiforme selon les territoires, certains en font un pilier de leur stratégie locale, tandis que d'autres négligent totalement cet enjeu.

Cette seconde partie se concentre sur les approches développées dans deux territoires clés :

- La Métropole Nice Côte d'Azur (NCA)
- La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)

Elle vise à répondre à la question suivante : **le logement agricole dans les Alpes-Maritimes est-il une difficulté réelle ou un mythe ?**

## I. Une réalité foncière et de l'habitat incompatible avec l'activité agricole : discours des institutions publiques

Face à une réglementation stricte, même pour les agriculteurs, et aux discours des acteurs publics qui considèrent le logement comme un frein majeur à l'installation agricole, j'ai mené une enquête auprès de divers organismes para-agricoles :

- La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes et celle des Bouches du Rhône (CA)
- Terre de liens (TDL)
- L'Association régionale de développement de l'emploi agricole et rural (ADEAR)

Et aussi auprès de collectivités :

- Les communes de Mouans-Sartoux, Châteauneuf Grasse, Cagnes sur Mer
- La Métropole Nice Côte d'Azur
- La Région Sud

L'objectif de cette enquête est de comprendre les différentes perceptions, prises de position et actions concernant le logement des agriculteurs, et de déterminer si ce facteur est perçu comme un véritable frein à l'installation.

Le questionnaire (Annexe 1) utilisé pour cette enquête est disponible à la fin du document. Les réponses détaillées ne seront pas divulguées afin de garantir l'anonymat des acteurs des différents organismes interrogés. Ce questionnaire a servi de base pour des échanges avec les personnes consultées et alimentera tout au long du mémoire les hypothèses et idées présentées.

Dans la partie "*Une réalité foncière et de l'habitat incompatible avec l'activité agricole : discours des institutions publiques*", certaines réponses ont permis d'identifier en quoi le logement constitue une problématique majeure pour les agriculteurs.

### 1. Une réglementation très stricte

Le premier point qui ressort des échanges concerne la réglementation sur la construction, l'occupation du sol et l'habitat en zone agricole.

#### Un durcissement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain concernant l'habitat léger

Un des acteurs interrogés illustre ce phénomène par l'exemple suivant :

« Avant, sur le domaine viticole de Bellet les saisonniers logeaient dans des caravanes mises au fond du jardin, mais avec le PLUm il y a eu un changement de zonage tout est passé en zone agricole et ce n'est donc plus autorisé. C'est un problème pour le chef d'exploitation car il ne sait pas comment faire autrement. »

Le logement des saisonniers agricoles est aujourd'hui une véritable impasse, la réglementation interdisant l'habitat léger en zone agricole pour éviter les dérives. De plus, la construction de logements est sévèrement restreinte. Certains agriculteurs ont cependant réussi à faire construire des petites habitations pour héberger leurs employés, mais ces démarches restent coûteuses et soumises à une validation des services de l'État. Par ailleurs, il existe un risque que ces logements soient convertis en locations touristiques une fois l'exploitation arrêtée. Malgré ces risques, de nombreux agriculteurs continuent d'héberger leurs saisonniers de manière informelle, par nécessité.

### 2. De nouveaux profils de porteurs de projet et un mode d'habiter qui a changé



Figure 39 : Photographie aérienne, Domaine de Bellet, 2024 - Source : Géoportail de l'urbanisme



Figure 40 : Zonage du PLUm, Domaine de Bellet, 2024 - Source : Géoportail de l'urbanisme



Figure 41 : Caravanes installées sur l'exploitation - Captures d'écran - Source : Google earth

## Le modèle d'habitation agricole a changé

D'après la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (CA06) :

*“Aujourd’hui il y a de moins en moins de reprise d’exploitation.*

*Jusque dans les années 80, c’était les enfants qui reprenaient l’exploitation familiale qui avait été créé vingt ou trente ans plus tôt dans les 60/70 au moment où l’immobilier était plus accessible. Dans ces années-là, la construction était plus accessible donc ils faisaient des grosses maisons pour loger toute la famille. »*



Figure 42 : Ferme de l'Escaillon, mai 2020 - Crédit photo : Paul Alex E. , Google maps

Sur l’exploitation on trouvait toujours :

- Le terrain
- Les serres
- L’habitation

Aujourd’hui, la situation a changé. La transmission familiale est plus rare, et les jeunes qui s’installent souhaitent avoir leur indépendance et leur propre logement. Cependant, la réglementation en matière de construction reste stricte et complexe.

## De nouveau profil porteur de projet

*« Aujourd’hui il y a un fait important : on est face à de nouveaux profils d’agriculteurs. Les  $\frac{3}{4}$  des porteurs de projets sont hors cadre familial. Ces porteurs de projet ont fait des études agricoles ou pas, et ont envie de s’installer. Il y a de moins en moins de reprise d’exploitation agricole. Donc ils viennent, il faut trouver un terrain ce qui prend déjà des mois, et après il faut trouver un logement, c’est la problématique des Alpes-Maritimes. Cela vient rajouter du challenge et en plus de ça, ce ne sont pas les mêmes attentes et même façon de concevoir la vie personnelle et le travail »,* témoigne un agent de la Métropole Nice Côte d’Azur.

L’évolution des profils des porteurs de projets se reflète également dans les chiffres : en 2023, trois quarts des demandes d’installation agricoles ont été faites par des personnes non issus du milieu agricole (NIMA). Ce phénomène illustre une transformation sociétale importante, avec des individus cherchant à changer de mode de vie, à se réorienter professionnellement ou à adopter un nouveau mode de vie.

Le problème majeur réside dans le coût élevé du logement, notamment sur les plaines et le littoral, tandis que dans le moyen et haut pays, la topographie et le parcellaire dispersé compliquent le travail agricole avec des difficultés d’accès à l’eau et aux chemins. Les terrains en restanques nécessitent des logements proches des lieux de travail, maistrouter du foncier et un logement devient très difficile sans ressources illimitées ou attaches territoriales solides.

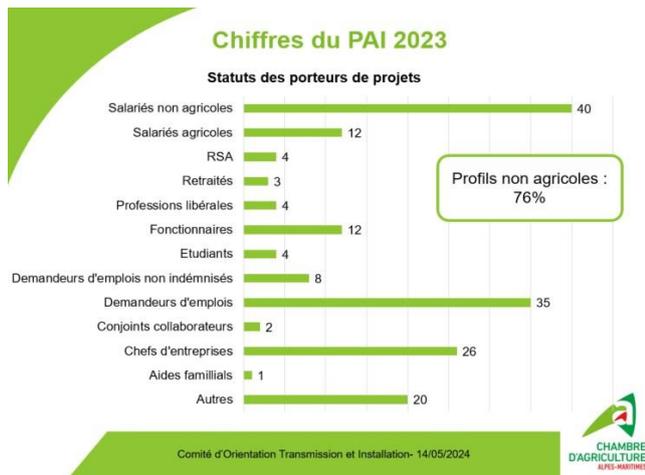


Figure 43 : Statuts de porteurs de projet passés au PAI en 2023 - Source : Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes



Figure 44 : Origine et cadre de l'installation des porteurs de projet passés au PAI 2023 - Source : Chambre d'Agriculture des Alpes

3. Des propriétaires qui ne transmettent pas leur exploitation en entier, ou bien à des prix trop élevés

### **Les propriétaires préfèrent garder leurs terrains en espérant faire plus de bénéfices**

Lors de la réalisation de l'atlas agricole de la plaine du Var, des rencontres ont été organisées avec les propriétaires pour les inciter à remettre en culture leurs terres, afin de les rendre accessibles aux nouveaux agriculteurs. Toutefois, ces réunions n'ont pas eu l'effet escompté.

*“ Lors d'une réunion, sur 20 propriétaires présents, à la fin il n'y en a qu'un seul qui est venu nous voir pour dire : moi je suis intéressé pour transmettre, je comprends le problème, le reste disent que ce n'est pas assez cher, »* témoigne un agent de Terre de liens.

Ainsi, en plus de refuser de louer ou de vendre leurs terres classées en zone agricole, certains propriétaires vivent surplace sans exploiter ou faire exploiter les terres.

### **Un froid culturel et générationnel dans la transmission des exploitations et...**

*“ Il y a un froid culturel et générationnel à transmettre son exploitation aux nouveaux. Dans les vallées ils préfèrent crever la gueule ouverte que de transmettre, ils traînent jusqu'au dernier moment pour ne pas céder les terres. Dans d'autres régions, on voit des transmissions qui sont beaucoup plus souples, il y a un énorme travail de pédagogie à faire avec les différents acteurs du monde agricole ”,* rapporte un témoin.

Il est également fréquent que les agriculteurs qui habitent sur leur exploitation, souhaitent rester sur place après avoir cessé leur activité. Ainsi, ils conservent l'ensemble de leur bien ou le vendent à des prix très élevés. Il est crucial que tous les acteurs, tant du côté institutionnel que du côté des exploitants, reconnaissent que le département atteint un moment décisif et que la transmission est un levier essentiel pour le foncier et le logement des nouveaux installés.

### **...l'appât (justifié) du gain**

*« Souvent les parents ont envie de vendre le terrain, car un hectare constructible c'est à peu près 1 à 3 millions d'euros, les parents ont 55/60 ans et les enfants n'ont pas envie de mener la vie que menaient leurs parents et puis 3 millions euros ça permet d'être tranquille quelque temps. »*

#### 4. Des difficultés liées à la hiérarchisation des enjeux territoriaux

### Le problème du logement secondaire et vacant en montagne

*“Dans les villages de montagnes, certaines maisons sont fermées 365 jours sur 365 c’est triste et elles se délabrent ! Les élus doivent acheter ces maisons, des aides existent, mais il manque la volonté politique. Pour le tourisme, des fonds sont trouvés, mais pour l’agriculture, personne ne s’engage »*, déplore un acteur local.

Le phénomène des résidences secondaires est également une source de tensions.

*“Le haut pays niçois c’est pierre et vacances, sur quasiment tous les villages on est à 70% de résidence secondaire. Comment on oblige un privé à louer son appartement ? Il y a une possibilité de mettre en place une ultra taxation sur les résidences secondaires.”*

Du fait de la vacance et des résidences secondaires les agriculteurs ont du mal à trouver un logement dans leurs moyens, il y a peu d’offre. Les élus locaux peuvent acquérir des biens par expropriations ou en exerçant le droit de préemption au nom de l’intérêt général. Mais la mise en œuvre de ces procédures est rarement utilisée du fait du coût important des biens. Un texte de loi proposant de « remédier aux



Figure 45 : Logement vacant, Utelle- Source : Streetview

déséquilibres du marché locatif » a été examiné par le Sénat le 21 mai 2024. Il prévoit d’interdire la construction de résidences secondaires dans certaines parties des communes qui ont déjà un fort taux de résidences secondaires.

La proposition : « *Les règlements d’urbanisme (PLU) peuvent délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.* »<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Résidences secondaires : cette loi qui pourrait tout changer (lepoint.fr)

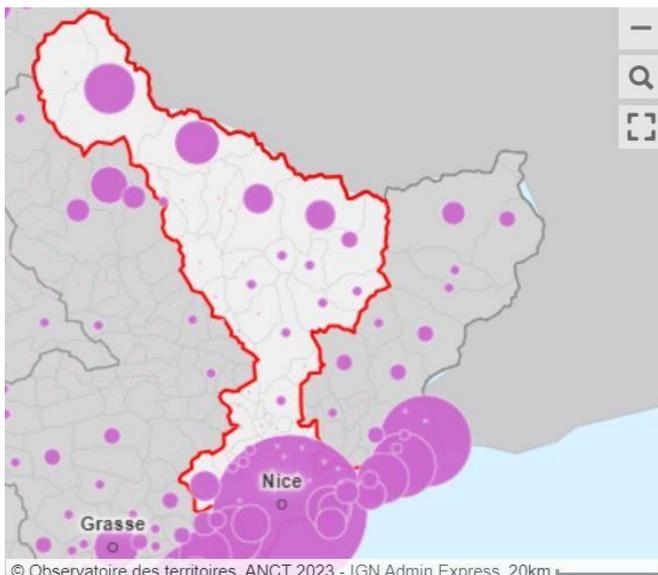


Figure 48 : Carte de la part des résidences secondaire en 2020 sur NCA – Source : Observatoire des territoires, ANCT

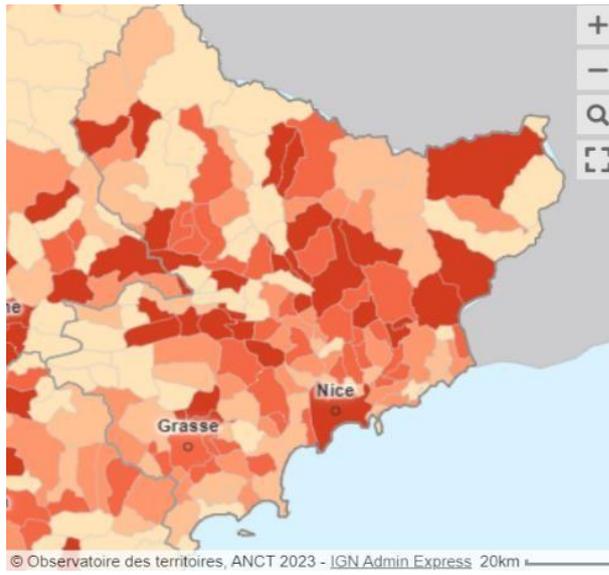


Figure 47 : Carte de la part des logements vacants en 2020 sur le département – Source : Observatoire des territoires, ANCT

“Toutes les communes du haut pays, que voulez-vous qu’ils fassent face aux discours tenus par les maires du littoral qui détiennent sur 10 communes 80% du budget de la Métropole.”

### Des exploitations qui continuent de disparaître faut de classement au PLU

Sur le littoral, lorsqu’on regarde le PLU d’Antibes par exemple, les exploitations ne sont pas forcément en zone agricole.

Beaucoup d’exploitations agricoles sont constructibles sur le littoral et les exploitations continuent de disparaître car les agriculteurs vendent pour construire. À titre d’exemple, les anciens champs horticoles à Antibes – où l’on retrouve "la ferme aux roses", l’une des rares exploitations à avoir survécu – sont aujourd’hui classés en zone urbanisable. Ce phénomène est également observé à Nice, Saint-Laurent-du-Var, où les anciennes exploitations d’horticulture florale ont disparu.

“ Nous sommes un département très contradictoire. Mais parce que ça rapporte plus les taxes d’habitations et taxes foncières que quelques agriculteurs.

On dit qu’on va arrêter d’urbaniser, mais il est déjà trop tard, il aurait fallu agir il y a 30 ans en sanctuarisant toute la vallée du Var ", explique un agent de la Chambre d’Agriculture.



Figure 46: Photographie aérienne, 1950-1965 - Source : Remonter le temps, IGN



Figure 49 : Photographie aérienne, Antibes, 2024 - Source : Géoportail de l’urbanisme

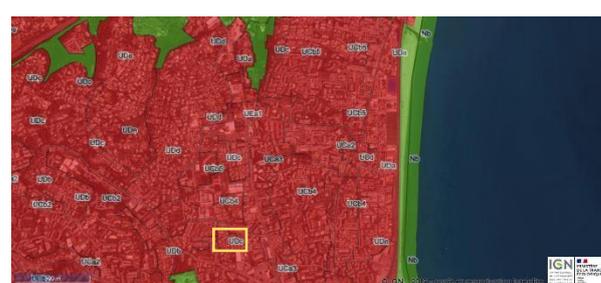


Figure 50 : Zonage PLU, Antibes, 2024 - Source : Géoportail de l’urbanisme

Encore une fois le zonage est extrêmement important pour garder ce qu'il reste, mais encore une fois, tout dépend de la volonté des élus.



Figure 51 : Photographies aériennes, Antibes, 2000 VS aujourd'hui. Source : Remonter le temps IGN

### Le problème du changement de destination des bâtis agricoles

Le changement de destination des bâtiments agricoles en zone agricole constitue un autre problème majeur. Lorsqu'une propriété possède une ancienne grange, certains propriétaires s'empressent de la transformer en résidence secondaire. Ce phénomène se produit dans certaines communes qui permettent ce type de transformation. Conséquence directe : « *Pas d'entretien des chemins ruraux, des parcelles etc... Quand un jeune veut s'installer il galère par rapport à tout ce qui a été abandonné et en plus avec la réglementation stricte sur la construction il se retrouve sans bâti pour se loger, stocker etc...* »

La réglementation concernant ce changement de destination est très précise. Un bâtiment agricole ne peut être reconverti que si le PLU a identifié ce bâtiment comme pouvant être modifié, à condition que cette transformation ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En l'absence de cette identification, la décision appartient à la commune.

Pour parer à cette éventualité, la CDPENAF des Alpes-Maritimes a adopté une doctrine encadrant strictement l'identification de ces bâtiments. Pour pouvoir les identifier comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la commune devra produire des éléments de contexte comme la légalité de la construction, sa desserte par les réseaux, qu'il ne s'agit pas de la régularisation de travaux déjà effectués et aussi et surtout, justifier qu'il n'y a plus et ne pourra plus y avoir d'activité agricole.



Figure 52 : Ancien corps de ferme transformé en gîte, 2024.

<sup>48</sup> Fabien. (2020, 17 juin). *La zone agricole (A) du PLU : Focus sur des règles d'urbanismes strictes*. Démarche Urbanisme.

## Quelques projets initiés par les collectivités mais rarement avec des solutions de logement

Des initiatives ont été prises dans certains secteurs, comme à Saint-Jeannet, où une Zone Agricole Protégée (ZAP) a été créée. Toutefois, ces démarches ne proposent pas de solutions concrètes pour le logement. Par exemple, dans le rapport de présentation de la ZAP de Saint-Jeannet, la question du logement est totalement absente. Actuellement, aucun agriculteur ne s'est installé dans cette zone. Le changement de municipalité a sans doute affecté la volonté politique, et la question du logement est sans doute devenue un obstacle majeur.

Les ZAP sont des outils permettant d'envoyer un message clair aux propriétaires fonciers : le terrain restera agricole et ne passera pas constructible. Ceci a pour objectif de réduire les phénomènes de rétention et de spéculation foncière et donc de faire baisser le prix des terrains. Cette baisse a effectivement été constatée sur Saint Jeannet.

Toutefois, le prix des logements sur la commune est très élevé. Ainsi, pour assurer des installations agricoles de manière effective, il ne s'agit pas seulement de mettre des terrains à disposition mais également des conditions de travail acceptables. Au vu des difficultés du parcours à l'installation, il faut s'interroger sur le lieu de vie des porteurs de projet que l'on cherche à attirer.

## Un PLUm faussement vertid déconnecté de la réalité agricole

Lors de la première version du PLU, le préfet avait exprimé des réserves en raison du nombre excessif de zones urbanisables, ce qui a conduit les élus à ajouter des Espaces Boisés Classés (EBC) près des zones naturelles et agricoles pour équilibrer les zones urbanisables. Selon plusieurs interrogés, cela représente un verdissement du discours sans réel ajout de protection des terres, tout en augmentant l'alourdeur administrative et les coûts.

En effet le classement en EBC<sup>49</sup> interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre l'état boisé du site. Les demande de défrichage sont rejetées et celles de coupes et d'abattages soumises à une autorisation préalable

*“La question quand on voit le PLUm est : où est la zone génératrice d'alimentation ? La Métropole mets e haut pays mais cela se situe à des altitudes où il est très c a une responsabilité énorme dans tous les problèmes c*

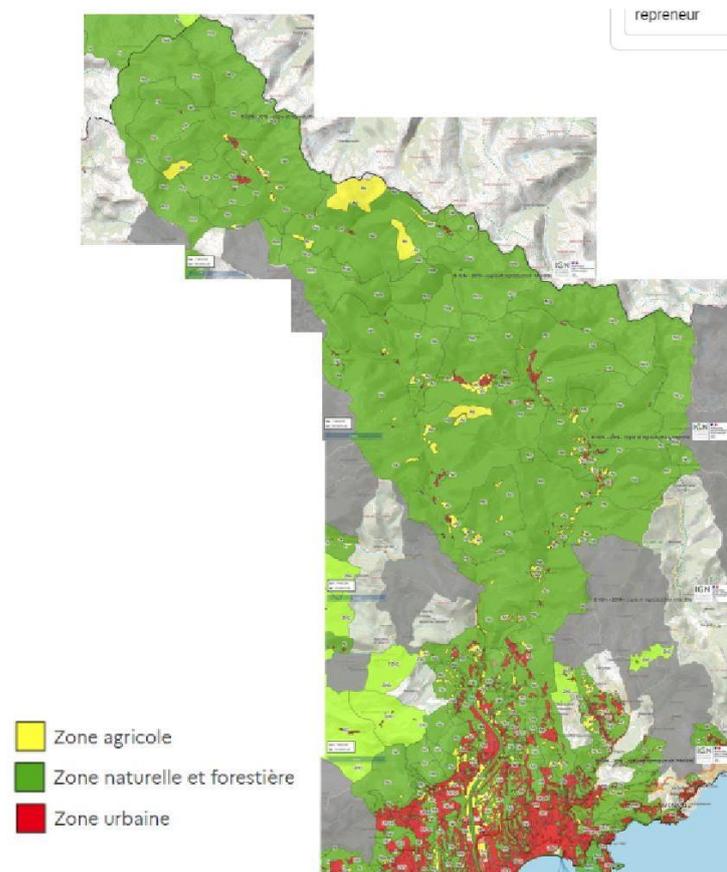


Figure 53 : Zonage PLUm NCA 2024 - Source : Géoportail

<sup>49</sup> Coupe et abattage d'arbres en Espace Boisé Classé (EBC). (s. d.).

## La concurrence entre agriculture et tourisme, un défi à relever

La concurrence entre les secteurs agricole et touristique devient particulièrement marquée durant la saison estivale. Les pressions sur le marché immobilier s'intensifient, rendant difficile l'accès au logement pour les agriculteurs. Les institutions publiques semblent parfois accorder plus d'attention au développement touristique qu'à l'agriculture, ce qui alimente la perception que l'agriculture n'est pas pleinement soutenue.

Les Projets Alimentaires Territoriaux (PAT) pourraient jouer un rôle essentiel en sensibilisant davantage les élus aux enjeux agricoles et en les incitant à prendre des mesures concrètes pour intégrer l'agriculture dans les politiques territoriales.

### 5. Un parc immobilier inabordable

*« Lorsque la pression foncière a commencé, beaucoup d'exploitations agricoles ont disparu. Aujourd'hui, le principal frein à l'installation est de trouver des terrains. Des agriculteurs arrivent à trouver des terrains et cela, de plus en plus, grâce aux communes, mais le véritable problème reste le logement.*

*Donc pour un agriculteur qui est non issu du milieu agricole (NIMA) et qui voudrait s'installer dans le département des Alpes-Maritimes, il est quasiment impossible d'acheter à la fois des terres et un logement. »*

La combinaison de la pression foncière et du manque de logement adaptés sur les proches de terres agricoles apparaît comme un frein significatif à l'installation de nouveaux agriculteurs en particulier pour les NIMA. Les initiatives des communes pour libérer des terrains agricoles sont positives et nécessaires, mais elles ne suffisent pas à elles seules dans un contexte où se loger est très cher. Il apparaît crucial de développer des solutions complètes qui incluent accès aux terres et solutions de logement adéquates. Seule une approche intégrée<sup>50</sup>, c'est-à-dire le travail des organismes de l'habitat, de la planification, du juridique et du monde agricole pourront permettre d'atteindre les objectifs d'installations des agriculteurs.

### Transmission : des prix inabordables

*" La transmission des exploitations est un problème majeur. Lorsqu'il y a du logement associé à une propriété, les prix sont souvent exorbitants. Si des structures comme Terre de Liens interviennent, cela peut être intéressant, mais elles n'ont pas de moyens illimités."*

### Parc locatif trop élevé sur la bande littorale

*"Pour un jeune agriculteur bénéficiaire de la DJA (Dotation Jeune Agriculteur), il devient très difficile de trouver un logement en raison des exigences de revenus. Il faut en effet gagner trois fois le montant du loyer pour pouvoir y prétendre. Par exemple, pour louer un studio à 600 € par mois, il faudrait gagner 1 800 € nets mensuels. Cela illustre bien la situation, sachant qu'un agriculteur débute généralement avec un salaire proche de 600 € par mois, ce qui pose d'énormes difficultés."*

---

<sup>50</sup> Approche intégrée | INEE : Une approche intégrée permet à deux secteurs ou plus de travailler ensemble vers un ou plusieurs résultats de programme partagés, sur la base des capacités et de l'identification et de l'analyse conjointes des besoins, et favorise ainsi des avantages égaux ou des processus et résultats mutuellement bénéfiques entre tous les secteurs impliqués.

À partir de ces observations, cinq facteurs ont été identifiés comme des freins majeurs à l'installation des agriculteurs :

- Une réglementation très stricte
- Des propriétaires qui ne transmettent pas leur exploitation en entier, ou bien à des prix trop élevés
- Un manque d'encadrement et de volonté politique
- De nouveaux profils et un nouveau mode d'habitation imposé
- Le prix des terrains et des logements

La question du logement apparaît comme une problématique ambiante dont tout le monde parle du côté des "techniciens" de l'aménagement et du monde agricole. Pour tous il apparaît évident que cette problématique est peu traitée à l'heure actuelle sur le département mais que c'est un problème qui est déjà un frein à l'installation de nouveaux agriculteurs et qui pourrait prendre de l'ampleur dans les années à venir.

## **II. Le problème du logement lors de l'installation n'en est pas un ? Enquête auprès des porteurs de projet**

### **1. Présentation de l'enquête auprès des porteurs de projet**

Cette enquête a été réalisée en collaboration avec le chargé de mission Point Accueil Information de la CA06. La méthode a été de prendre les tableaux d'informations des porteurs de projets passés en 2021 au PAI et souhaitant s'installer sur les territoires de la Métropole Nice Côte d'Azur (NCA) ou de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA). Initialement, l'enquête portait sur les porteurs de projets DJA (Dotation Jeune Agriculteur) 2023, mais nous avons constaté que leur processus d'installation n'était pas assez avancé pour être représentatif.

L'enquête s'est donc concentrée sur les porteurs de projet de 2021, qui étaient à ce moment-là dans leur troisième année du parcours d'installation, cherchant activement du foncier. Bien que nous n'ayons pas pu contacter tous les porteurs de projet, 47 réponses ont été obtenues sur un total de 75.

### **Objectifs de l'enquête :**

- Analyser les profils des porteurs de projet.
- Identifier l'état d'avancement de leurs projets et les difficultés rencontrées dans le processus d'installation.
- Analyser les données pour déterminer si une majorité de porteurs de projet rencontre des difficultés et si oui lesquelles.

L'enquête a été réalisée sur les territoires de la Communauté d'Agglomération de Nice Sophia Antipolis et de la Métropole Nice Côte d'Azur. Le choix de ces territoires a été motivé par :

- Suite aux différents entretiens réalisés avec des associations, institutions publiques, élus qui se trouvaient sur ces territoires.
- La volonté d'obtenir un échantillon représentatif de territoires similaires en terme géographique, de prix du foncier, de logement et de structuration agricole.

L'enquête est présentée en deux parties :

1. Les profils des porteurs de projets 2021 sur le territoire de la CASA et NCA
2. L'évolution de ces porteurs de projets quatre ans après ?

### ENQUETE AUPRES DES AGRICULTEURS

#### Les porteurs de projet 2021 passés au PAI et souhaitant s'installer sur la CASA

Parmi les 22 porteurs de projet sont passés au PAI de la CA06 en 2021, 14 ont répondu à l'enquête.

Ces personnes souhaitaient, en priorité, s'installer sur le territoire de la CASA.

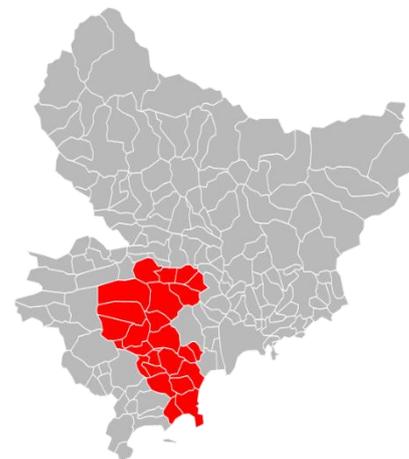


Figure 54 : Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, 2024 - Source : Wikipédia

#### Profil des 22 porteurs de projet de 2021 souhaitant s'installer sur la CASA

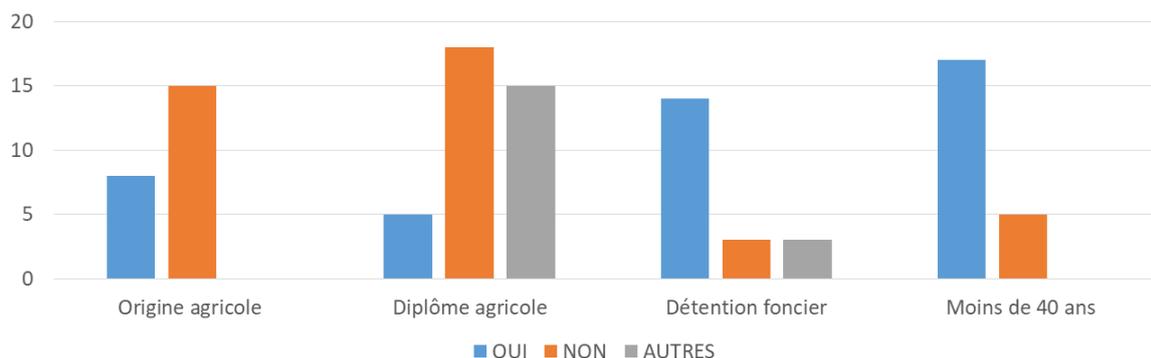


Figure 55 : Graphique des profils de porteurs de projet souhaitant s'installer sur la CASA, 2021 - Source : Alice Texier, 2024

#### Principaux résultats :

**Origine agricole :** 65% ne sont pas d'origine agricole ; 47% n'ont pas de diplôme agricole et 39% sont diplômés dans un autre domaine.

**Détention de foncier :** 70% détiennent du foncier, 12 sont propriétaires et le reste est en location, convention ou mixte.

**Age :** 77% des porteurs de projet ont moins de 40 ans.

On peut constater beaucoup de reconversion professionnelle, dont la moitié est déjà propriétaire de foncier agricole. La majorité souhaitent créer une exploitation et sont hors de cadre familiale. On compte seulement 2 projets de reprises, et 6 personnes dans le cadre familial.

La part de personne ne sachant pas quel type d'installation est dû au fait que les porteurs de projet souhaite d'abord se tester sur un projet à taille humaine et voir par la suite s'ils souhaitent s'agrandir et passer chef d'exploitation.

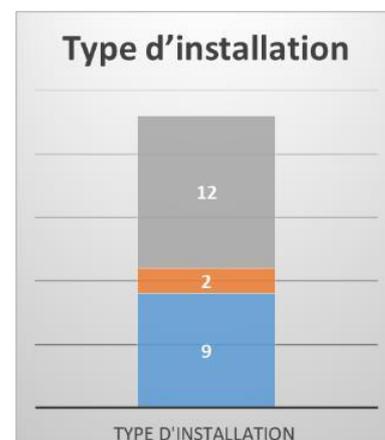


Figure 55 : Graphique du type d'installation souhaité - Source : Alice Texier, 2024

### Les porteurs de projet 2021 passés au PAI et souhaitant s’installer sur NCA

52 porteurs de projet sont passés au PAI de la CA06 en 2021 et 33 ont répondu.

Ces personnes souhaitent, en priorité, s’installer sur le territoire de la Métropole NCA.



Figure 56 : Métropole Nice Côte d'Azur, 2024 - Source : Wikipédia

### Profil des 52 porteurs de projet de 2021 souhaitant s’installer sur NCA

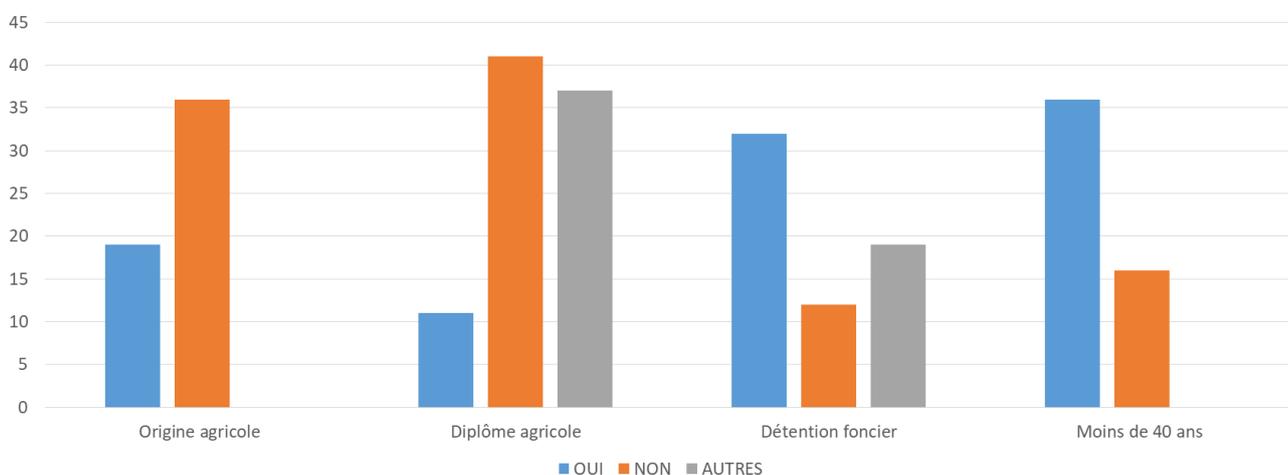


Figure 57 : Graphique des profils de porteurs de projet souhaitant s’installer sur NCA, 2021 - Source : Alice Texier, 2024

- Origines agricoles :** 63% ne sont pas d’origine agricole.
- Diplômes agricoles :** 48% n’ont pas de diplôme agricole et 40% sont diplômés dans un autre domaine.
- Détenion du foncier :** 51% détiennent du foncier, 33 sont propriétaires et le reste est en location, convention ou mixte.
- Age :** 65% des porteurs de projet ont moins de 40 ans

On peut constater beaucoup de reconversion professionnelle, dont la moitié est déjà propriétaire de foncier agricole. La majorité veulent créer une exploitation et sont hors de cadre familiale. On compte seulement 2 reprises, et 15 personnes dans le cadre familiale.

Trois quarts des porteurs de projet ne savent pas sous quelle forme ils voudraient travailler. Le PAI est la première étape du parcours d’installation, c’est un moment de réflexion. Le fait qu’il y ait la ville de Nice, ville la plus peuplée, fait qu’il y a beaucoup plus de gens qui ont cette envie de sortir de la ville, de se reconverter etc

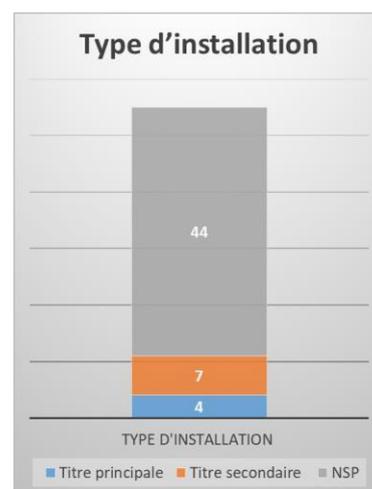


Figure 58 : Graphique du type d’installation souhaité - Source : Alice Texier, 2024

Les productions végétales dominent dû à la topographie. En effet 70% de la population étant concentré sur le littoral et dans le Moyen Pays, ces zones sont très urbanisées et il n’y a pas d’espace pour s’installer en élevage. Pour avoir de l’espace adapté à l’élevage il faut monter dans le Haut Pays.

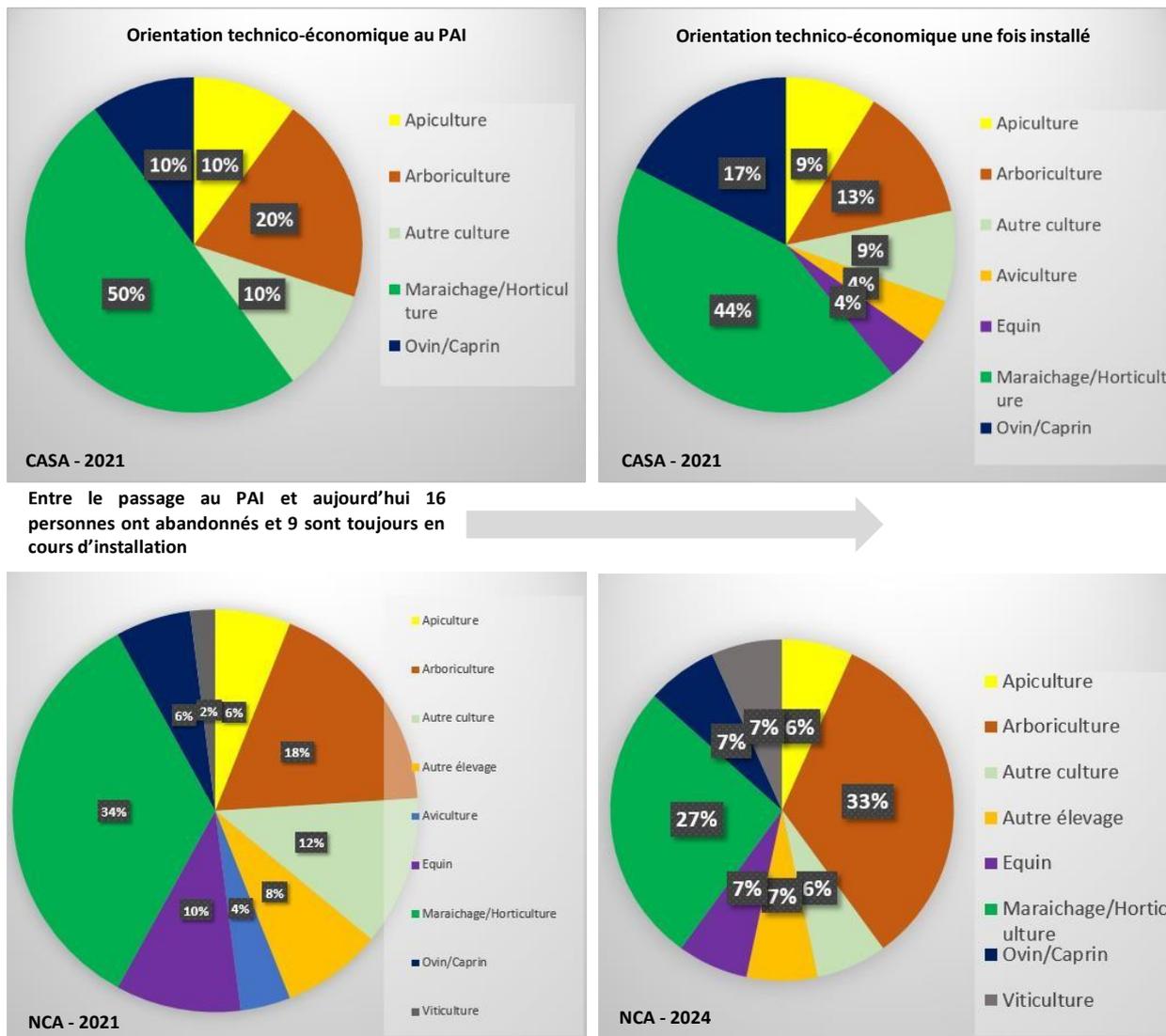


Figure 59 : Graphiques sur l’orientation technico-économique lors du passage au PAI puis une fois installé - Source : Enquête Alice Texier

### Difficultés rencontrées selon l'avancement du projet d'installation

	Installé.e.s	En cours d'installation	Abandon
Pas de difficultés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrains familiaux</li> <li>Vente des produits assurés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terrains familiaux et logement</li> </ul>	
Difficultés surmontables	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lenteur et difficultés administratives</li> <li>Foncier pour s'agrandir</li> <li>En attente que les plantations soient productives</li> <li>Destruction cultures par les sangliers</li> <li>Métier dur</li> </ul>		
Difficultés remettant en cause le projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Métier dur</li> <li>Accès eau</li> <li>Viabilité économique du projet</li> <li>Destruction ruches par nuisibles</li> <li>Pâturage sur foncier appartenant à un inconnu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prix du foncier et du logement</li> <li>Accès à l'eau</li> <li>Réglementation</li> <li>Difficultés administratives</li> <li>Prix outils</li> <li>Manque de temps (double emploi)</li> </ul>	
Causes d'abandon			<ul style="list-style-type: none"> <li>Foncier inadaptée au projet</li> <li>Prix du logement</li> <li>Manque d'investissement et sérieux</li> <li>Problèmes personnels</li> </ul>

Figure 60 : Tableau récapitulatif des difficultés rencontrées par les porteurs de projet, CASA et NCA, 2021 - Source : Enquête Alice Texier, 2024

Pour les personnes ayant abandonné les problématiques qui ressortent sont :

- Des problèmes personnels que l'on peut associer à un manque d'investissement sérieux ou de mise en balance entre les envies et la réalité du monde agricole.
- La difficulté de trouver du foncier adapté au projet, qui est irrigué et accessible avec bonne exposition, électricité, qualité agronomique = tous les bons paramètres.
- Et pour finir plus globalement le prix du foncier et du logement.

### 3. Le problème du logement : entre mythe et réalité ?

Les acteurs institutionnels soulignaient que le logement était le deuxième frein après le foncier. Lors de l'enquête la difficulté d'accéder au logement ou au terrain n'était pas celle la plus citée contrairement à l'hypothèse établie au début. Cela peut s'expliquer par différentes façons :

La Chambre d'Agriculture n'est pas un point de passage obligatoire pour s'installer, n'importe qui peut créer son entreprise seul et s'installer ce qui crée une difficulté pour comprendre les mouvements potentiels vers d'autres départements ou bien les difficultés rencontrées.

La majorité des porteurs de projet ont soit une attache avec le monde agricole ou on soit eu une vie professionnelle avant et ont ainsi pu obtenir des prêts pour acquérir du foncier et du logement.

Un certain nombre de personne installées ont pu reprendre l'exploitation familiale, ou bien récupérer des terrains d'amis ou de membres de la famille.

Tous ces biais ne permettent pas de formaliser qu'il y ait un vrai problème sur le logement pour les agriculteurs mais plutôt tous les paramètres qui sont en vigilance orange : l'accès à l'eau, l'accès à un terrain exploitable avec une bonne exposition, une bonne qualité agronomique et le fait d'avoir la capacité financière et mentale de s'engager dans ce parcours viennent réellement réduire les chances d'installer des agriculteurs ne serait-ce que ceux originaire du département. Pour les néo- agriculteurs comme des jeunes diplômés ou des reconversions professionnelles de catégorie

« basse », il paraît très difficile de venir s'installer ici du fait de toutes ces contraintes.

### **Un échantillon de personnes concernées insaisissable**

Face à toutes ces difficultés, il nous apparaît, par rapport aux résultats de cette enquête, que de nombreux porteurs de projet changent de voie ou envisagent de quitter le secteur agricole. Cependant une question se pose concernant ceux qui n'ont pas répondu à l'enquête ou ne sont pas passés par la Chambre d'Agriculture : quelles sont leurs démarches ?

Il est possible que le département perde certains des projets les plus solides en raison de ces difficultés. Si les deux intercommunalités souhaitent encourager l'installation d'agriculteurs sur des projets viables et durables, il est impératif de réfléchir au logement et proposer des solutions adéquates.

Nous constatons que, du point de vue des institutions, la question du logement pour les agriculteurs apparaît comme un sujet ambiant et important pour favoriser l'installation. En revanche, du côté des porteurs de projet et des agriculteurs déjà installés, ce n'est pas le problème le plus fréquemment rencontré.

Partant de l'hypothèse que l'échantillon interrogé pourrait ne pas être représentatif, nous envisageons que, même si le problème ne semble pas s'imposer à la majorité, il pourrait devenir structurel dans les années à venir.

En effet, afin de répondre aux objectifs nationaux, locaux et populaires du "bien manger et locale" il est indispensable de prendre en compte la question du logement des agriculteurs sur le territoire des Alpes-Maritimes, et plus globalement dans la région PACA.

**PARTIE 3 – PLAIDOYER POUR UNE (R)ÉVOLUTION DU  
MODE D’HABITER : DES SOLUTIONS À QUESTIONNER ET  
INVENTER**

## I. **Vers la fin du mode d’habiter des agriculteurs ? Des exemples concrets de tentatives et réflexions sur la région PACA**

Comme nous l’avons vu dans la partie précédente, la question du logement est un préalable à l’installation de nouveaux agriculteurs. En effet, si le projet est solide, les porteurs de projet ont plus de chance de trouver un terrain en location ou mis à disposition par une commune. Les problématiques administratives, d’accès à l’eau ou les parcelles mal desservies sont des problèmes qui peuvent être résolus avec la collaboration des différents acteurs concernés.

Le redéploiement d’une alimentation locale et de qualité nécessite un changement radical dans la considération de l’activité agricole. Lorsque l’on cherche des exemples d’innovations partenariales entre les acteurs de l’habitat, de la planification et du monde agricole, on se rend compte que très peu existent en France.

Dans une Métropole comme NCA, il est encore plus difficile de trouver de tels exemples, comme nous le verrons au fil de l’étude et des entretiens. L’agriculture y est loin d’être un enjeu prioritaire.

Face au nouveau profil d’agriculteurs et la baisse constante des exploitations, il est impératif d’agir. Dans ce contexte où peu de communes ont pris conscience de l’importance de réfléchir au logement des agriculteurs, on observe une grande diversité de démarches en France, mais elles restent très peu répandues.

### **Vers la fin du mode d’habiter traditionnel des agriculteurs ?**

Dans la région PACA, le renforcement des restrictions sur la construction en zone agricole a débuté dans les années 2000, même si des permis ont été délivrés, parfois à bon escient, parfois non. Aujourd’hui pour atteindre les objectifs de lutte contre le mitage et mettre fin au cycle continu du « je construis ma maison sur mon exploitation et au moment de la retraite je ne vends que les terres », il serait plus rationnel de se tourner vers des modèles de fermes communales en propriété publique, ou des initiatives avec l’association Terre de Liens, afin de garantir la pérennité des terres agricoles.

Bien sûr, cette question est très délicate car elle touche au travail d’une vie. Il ne s’agit pas de tomber une logique de kolkhoze, mais plutôt d’adopter des approches en matière d’habitat, telles que les solutions de hameaux agricoles, ou il existe des dispositions permettant d’encadrer l’affectation des terrains.



Tout d’abord commençons par les collectivités qui réfléchissent à la problématique du logement pour les agriculteurs des Alpes-Maritimes.

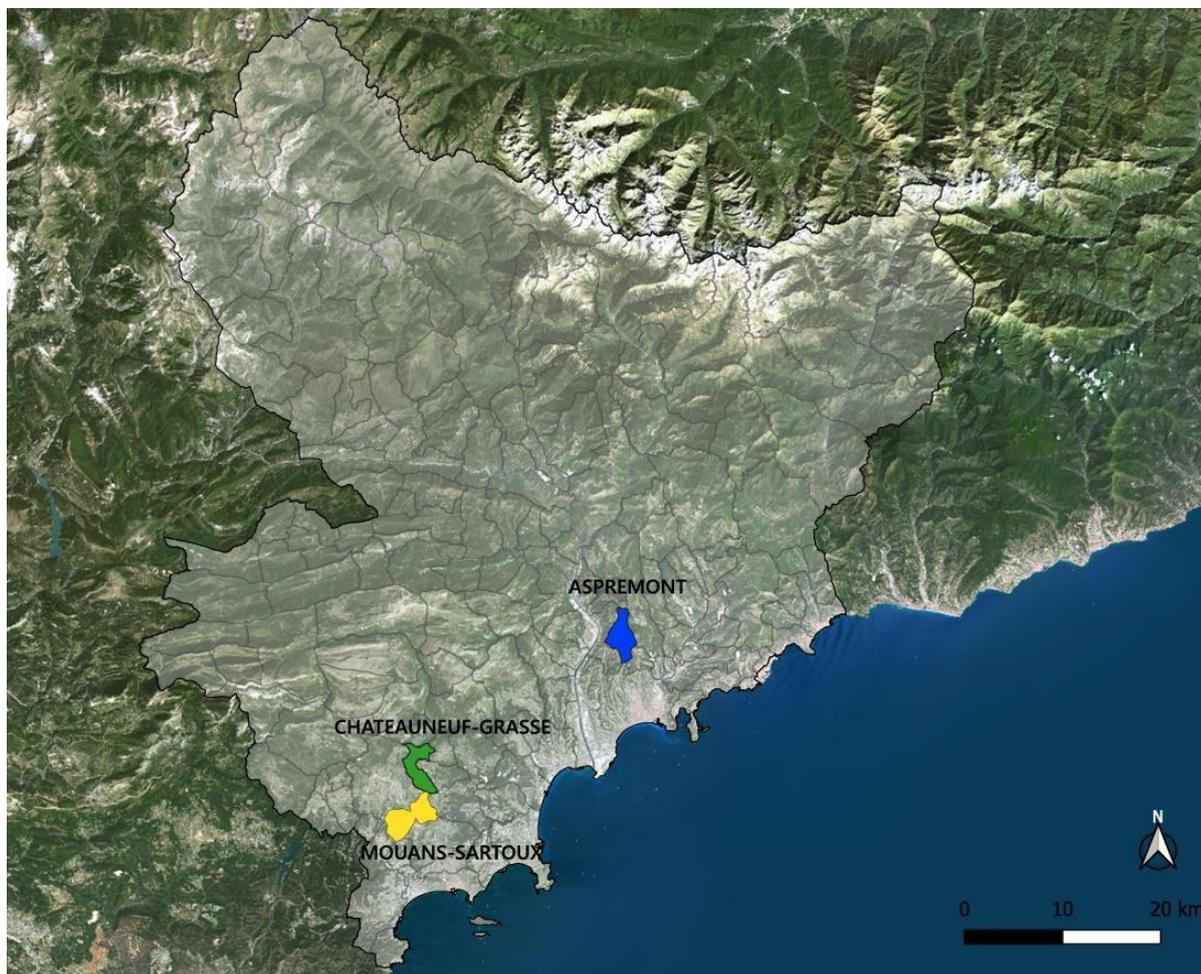


Figure 61 : Carte des communes qui proposent des solutions pour le logement des agriculteurs dans les Alpes Maritimes - Source : Alice Texier

### **1) La ferme en régie communale : Mouans Sartoux comme chef de file du département**

La commune de Mouans Sartoux se situe sur le territoire de la Communauté d’Agglomération du Pays de Grasse dans le département des Alpes-Maritimes. Elle appartient au secteur dit du Moyen Pays et recueille 10 531 habitants. Aujourd’hui, tous les services publics sont gérés en régie municipale directe, dont les



Haute-Combe, six hectares d'un domaine agricole acheté par la mairie pour produire plus de 80% des besoins en légumes frais et bio de la restauration collective.

Figure 62 : Régie agricole de Haute-Combe, Mouans-Sartoux - Source : MEAD

cantines scolaires qui sont approvisionnées à 85%<sup>51</sup> par le domaine de Haute-Combe, acquis par la mairie en 2005, via préemption. C'est depuis 1974, avec André Aschieri (maire de 1974 à 2015), que la commune s'est engagée, malgré les prix élevés de l'immobilier, dans l'acquisition de 4 hectares de terres agricoles afin de créer une régie agricole.

Souhaitant approvisionner ses cantines avec des produits bio et locaux la commune avait lancé un appel aux agriculteurs du département, mais n'ayant pas eu de réponse, elle a lancé en 2011 sa propre régie agricole.<sup>52</sup> Aujourd'hui, 3 agriculteurs salariés de la commune travaillent sur 6 hectares de terres et

produisent 96% des fruits et légumes consommés par les 6 groupes scolaires de Mouans-Sartoux. Le chef d'exploitation bénéficie d'un logement de fonction sur le domaine.

### **Le cheminement continue avec une étude sur le logement sur la commune**

Et la commune ne s'arrête pas là ! En 2016<sup>53</sup> elle lance le projet de la Maison d'éducation à l'alimentation durable (MEAD), une structure encore une fois inédite ayant pour but de tendre vers la souveraineté alimentaire.

Dans le cadre de son projet alimentaire territorial, la commune déploie une politique ambitieuse pour promouvoir l'agriculture biologique et locale et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. A cette fin, une réflexion a été menée pour identifier les freins à l'installation sur le territoire et le logement a été identifié comme un des principaux obstacles.

Lors d'un entretien avec Sylvain Bourdon, animateur du Foncier Agricole à la MEAD, j'ai pu découvrir une étude qu'ils avaient produite en 2020<sup>54</sup> explorant divers scénarios sur la question du logement pour les agriculteurs de Mouans-Sartoux. Cette étude contribuera, dans la dernière partie, à expliquer les freins à la répliquabilité. Elle présente également plusieurs scénarios : le hameau agricole léger, les logements sociaux pour les agriculteurs, la location de logements privés, la vente de parcelles à Terre de Liens.

<sup>51</sup> Rouchard, S. (2018, 6 juin). La cantine bio de Mouans-Sartoux nourrit bien élèves et paysans. *Reporterre, le Média de L'écologie - Indépendant et En Accès Libre*. <https://reporterre.net/La-cantine-bio-de-Mouans-Sartoux-nourrit-bien-eleves-et-paysans>

<sup>52</sup> *Le PAT de Mouans-Sartoux : des dispositifs inédits pour aller vers une alimentation 100 % locale*. (s. d.). Ministère de L'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire.

<sup>53</sup> *LA MAISON D'ÉDUCATION à L'ALIMENTATION DURABLE de Mouans-Sartoux*. (2024, 15 mars). Optigede - Ademe.

<sup>54</sup> Favoriser les installations agricoles par la mise en place de logements pour les agriculteurs Quelles solutions possibles à Mouans-Sartoux ? (2020).

**Schéma récapitulatif**

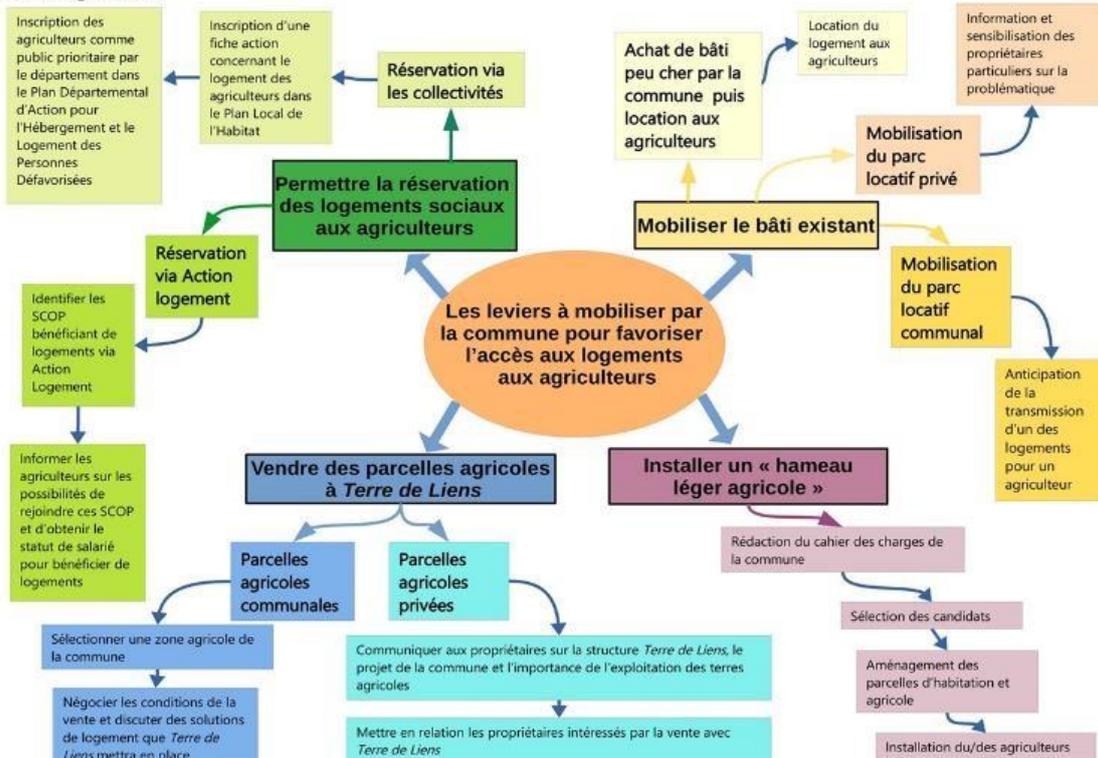


Figure 63 : Schéma récapitulatif des scénarios étudiés par Mouans-Sartoux - Source : Julie Sperissen, 2020

Monsieur Bourdon me confie que depuis cette étude, la commune a cheminé dans la réflexion, en listant les solutions réalistes et celles qui ne le sont pas. Actuellement il n’y en pas une qui apparait comme applicable dans l’immédiat pour diverses raisons mais la commune souhaite, lors de la révision de son PLU, intégrer la parcelle visée dans l’étude en mettant une zone de mixité sociale pour pouvoir prioriser le logement pour les agriculteurs. Le problème c’est qu’il n’est pas possible de flécher les logements sociaux exclusivement pour des agriculteurs puisque les conditions d’attribution des logements sociaux sont réglementées par l’article 441 du Code de la construction et de l’habitation<sup>55</sup>.

Par conséquent, la commune devra avoir la maîtrise communale et que les logements soient dans le parc locatif communale afin d’avoir le choix des locataires en dehors de la question du logement social HLM. L’idée serait donc de sortir de l’attribution “logement social” pour que cela soit comme un logement de fonction attribué à un agent de la commune, en conditionnant l’accès au logement à l’accès à la terre, c’est à dire à l’activité agricole. Si l’activité s’arrête le logement serait perdu et remis à disposition pour quelqu’un d’autre qui souhaiterait s’installer.

La commune aimerait pouvoir procéder de la sorte sous la forme d’un hameau agricole léger, mais la question de la maîtrise d’œuvre face aux montants de l’opération est toujours le point d’interrogation principal.

<sup>55</sup> Les logements sociaux L’agriculteur, un public cible. (2019). Dans *rhone.gouv* (N° 36758). [https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/36758/205259/file/3\\_9\\_Plaquette\\_Parcours\\_logt\\_sociauxV05.pdf](https://www.rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/36758/205259/file/3_9_Plaquette_Parcours_logt_sociauxV05.pdf)

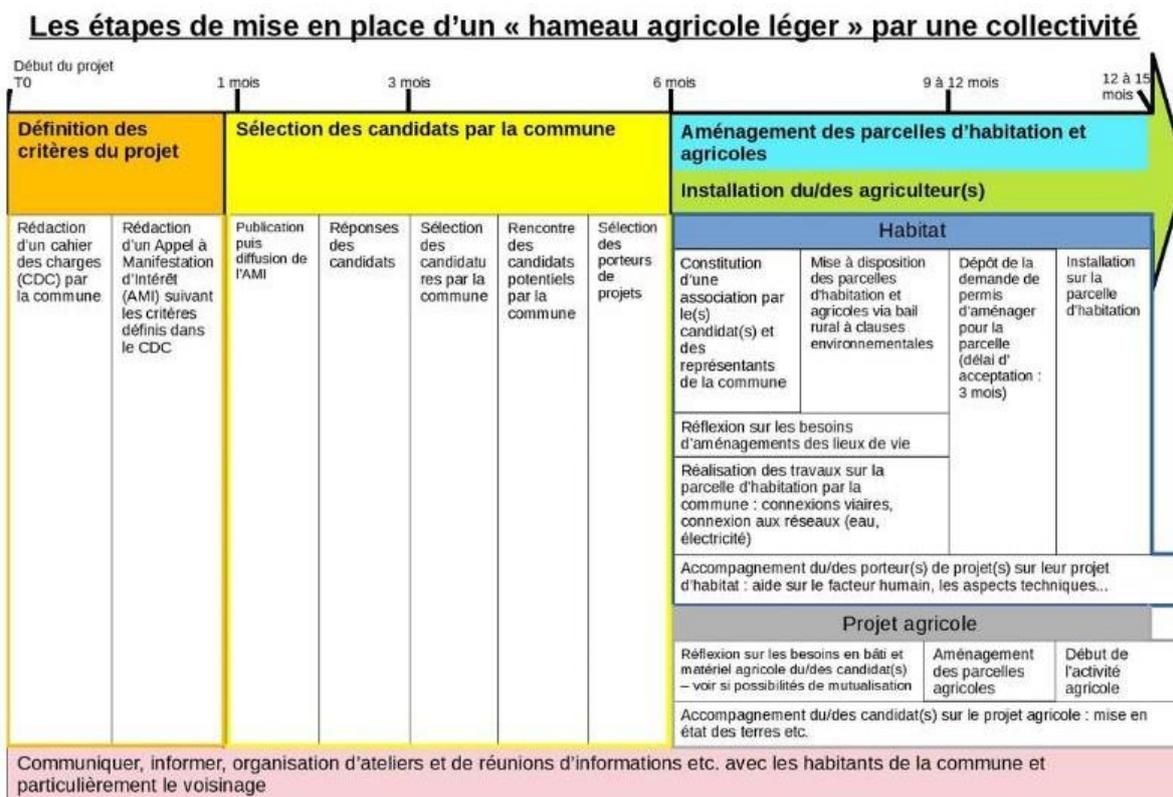


Figure 64 : Tableau des étapes de mise en place d'un hameau agricole léger par une collectivité - Source : Julie Sperissen, 2020

Mouans Sartoux continue de se positionner comme chef de file en matière de réflexion sur l'agriculture locale et durable. Bien que les défis subsistent, l'approche proactive et réfléchie de la commune pourrait servir pour d'autres collectivités souhaitant renforcer leur souveraineté alimentaire.

## 2) Aspremont une ferme communale avec un projet de logement

Le village d'Aspremont est perché sur la rive droite du Var à une altitude de 530 m et regroupe 2034 habitants. Il fait partie des villages perchés et se situe à 13km de Nice, dans le Moyen Pays.

Face à la demande importante de produits bio dans le département, le maire, Pascal Bonsignore, souhaite favoriser la culture locale et durable sur sa commune qui était une commune agricole il y a de cela 30 ans.

Pour ce faire la commune d'Aspremont a acquis le site de la Prairie, ancien domaine agricole, via la SAFER, en 2022. Le terrain était au prix de 640 000€. Le souhait du conseil municipal était de restituer 1,8 ha à l'agriculture (sur 2,6 ha), le reste a été vendu à une agence immobilière pour faire un établissement sénior, ce qui permet de financer le projet en plus des subventions.



Figure 65 : Photographie du site de la Prairie, Aspremont - Source : Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes

Ce terrain se situe sous l'école du village et était à l'abandon depuis une cinquantaine d'années. Ce projet est une "démarche politique" du maire pour lutter contre la rétention et la spéculation foncière. En effet

l'acquisition a été difficile mais a pu se concrétiser grâce aux subventions de la Métropole, du Département et de la Chambre d'Agriculture permettant ainsi de ne pas impacter le budget communal.

"Il a fallu trouver un accord avec le propriétaire qui aurait certainement préféré une vingtaine de villas sur son terrain", confie le maire.

### La collaboration avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER

Pour la réalisation de ce projet la commune a fait appel à la CA06 sur l'opportunité d'un projet maraîcher et oléicole sur ce site, avec une préférence pour l'installation sous label AB (Agriculture biologique). Une étude du terrain a alors été réalisée par les techniciens de la chambre à propos des caractéristiques géographiques, de l'historique du site et son état actuel, de la réglementation du PLUm...etc.

Tout ceci a permis d'aboutir à une proposition de plan de valorisation agricole.

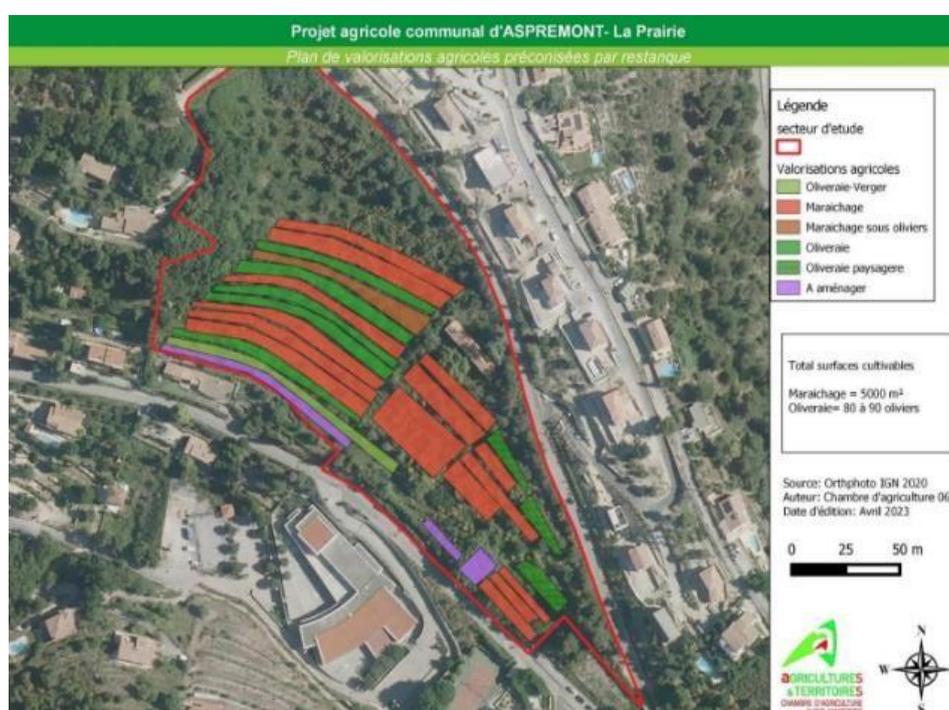


Figure 66 : Carte projet agricole - Source : Chambre d'Agriculture Alpes Maritimes

### Une bâtisse à restaurer

Le terrain a la chance d'avoir un grand bâtiment, certes très abîmé, mais actuellement rénové au rez-de-chaussée pour faire une cave de conservation. L'idée du maire est de poursuivre la rénovation du bâtiment et d'en faire un logement, dans un second temps au deuxième étage avec un espace d'atelier pédagogique

### Un appel à candidature : un néo agriculteur comme candidat idéal

Après avoir remis en état l'oliveraie et les restanques l'appel à candidature a pu être lancé. L'objectif est de louer les parcelles pour installer un agriculteur en maraîchage et oléiculture à titre principal avec la

signature d'un bail rural à clauses environnementales. Après avoir reçu une dizaine de candidatures, c'est finalement un ancien ingénieur reconverti dans l'agriculture qui a été sélectionné.

Ce dernier, Monsieur Virello a été suivi par la CA06 et a bénéficié de la DJA (Dotation jeune agriculteur). Il a d'abord travaillé dans une exploitation pour vérifier ses envies et la réalité du métier avant de se lancer dans cette nouvelle carrière. Actuellement ce néo agriculteur habite à quelques kilomètres de l'exploitation dans l'attente de voir, un jour, le logement être créé dans la bâtisse.

En conclusion, ce projet est un exemple en termes de revitalisation rurale, d'intégration sociale et de développement durable. Il montre bien que les petites communes peuvent agir pour répondre aux besoins locaux en contribuant aux objectifs de soutien à l'agriculture. Cependant, la réhabilitation du bâti pour en faire un logement est une opération très coûteuse qui n'a pas encore commencé et qui n'a été évoquée que comme une volonté du maire. Si l'équipe municipale change il se pourrait que le logement ne voie jamais le jour.

### **3) Une étude qui explore le champ des possibles, Châteauneuf Grasse**

Suite à un entretien avec Jean-François Piovesana, adjoint au maire et responsable de l'urbanisme et de la mission agricole, j'ai découvert une vaste étude en cours sur le territoire de Châteauneuf-Grasse. Cette étude, intitulée *Développement d'une offre de logement au service de l'économie agricole*, est réalisée avec l'appui de l'Agence d'urbanisme 360, qui accompagne la commune dans cette démarche ambitieuse.

En 2022, Châteauneuf-Grasse a répondu à l'appel à projets national *Engagés pour la qualité du logement de demain*, initié par le ministère de la Culture et le ministère chargé de la Ville et du Logement. Ce programme s'inscrit dans la continuité de la restitution de la démarche *Habiter la France de demain*, lancée en octobre 2021. Il a pour objectif d'expérimenter des solutions conciliant qualité d'usage, sobriété écologique et excellence architecturale, urbaine et patrimoniale. Sur les 97 communes sélectionnées, Châteauneuf-Grasse est la seule à travailler spécifiquement sur la problématique du logement agricole.



#### **La commune et son engagement en faveur de l'agriculture**

Depuis que Châteauneuf-Grasse a dépassé le seuil des 3 500 habitants, elle est soumise aux obligations de la loi SRU (*Solidarité et Renouvellement Urbain*) et s'efforce d'augmenter son offre de logements sociaux. Parmi ses axes prioritaires, la commune accorde une attention particulière à l'agriculture et à l'alimentation. L'objectif principal est d'approvisionner les cantines scolaires en produits biologiques et locaux, un défi qu'elle a relevé en acquérant une propriété de cinq hectares dédiés à l'agriculture. En complément, la commune a lancé un marché paysan et créé une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), *Les Ferrages*, regroupant 90 producteurs locaux dans un rayon de 200 km. Cette initiative a permis de renforcer la production agricole locale et de promouvoir les circuits courts.

---

<sup>56</sup> De la Dure Edouard, A. (2022, 5 septembre). *Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)*. Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires. <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru> ; L'article 55 impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.

Grâce à cette politique proactive, Châteauneuf-Grasse a obtenu plusieurs labels, et son maire, Emmanuel Delmotte, a été nommé vice-président de la CASA (Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis) et délégué à la politique agricole.

### Un constat : après le foncier, le logement comme frein à l'installation

Si le foncier représente une difficulté majeure pour le développement agricole, une fois cette étape franchie, le logement apparaît comme le principal obstacle à l'installation des agriculteurs. La commune n'était pas dans une optique de consommer les terres agricoles acquises afin d'y construire des logements pour les agriculteurs, il est donc nécessaire de trouver des solutions connexes tout en respectant la loi SRU.

Une analyse des besoins sociaux menée par la commune a révélé que de nombreuses grandes propriétés foncières sont occupées par des veuves ou des personnes âgées qui n'ont plus la capacité d'entretenir leurs biens. La commune a donc vu une opportunité de développer des logements et des services permettant à ces personnes de rester à domicile le plus longtemps possible. Ainsi, ces terres disponibles pourraient être remises en culture.

### L'occupation du parc de logement

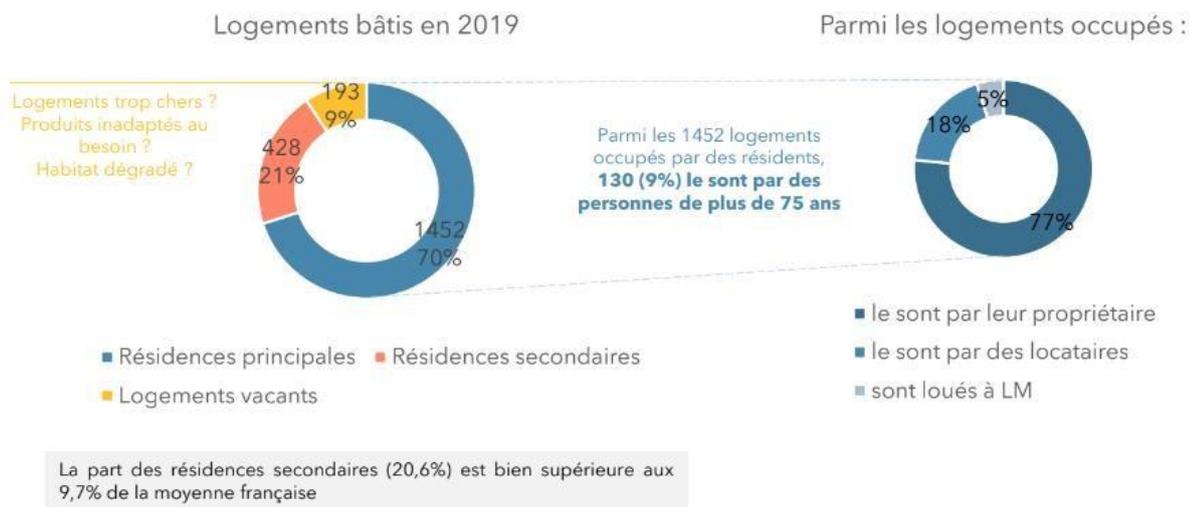


Figure 67 : Etude du parc de logement de Châteauneuf-Grasse - Source : troiscentsoixante

Cependant, la collaboration avec les propriétaires privés reste complexe, ces derniers privilégiant souvent des profits financiers élevés à une réaffectation agricole.

Par ailleurs, le coût de l'immobilier à Châteauneuf-Grasse est particulièrement élevé. Selon l'étude menée par l'agence 360, aucun logement n'est disponible à la location en dessous de 780 euros par mois, ce qui signifie qu'un agriculteur devrait percevoir un salaire minimum de 2340€ pour y vivre.

Ce constat a été le point de départ de la démarche communale. Avec l'agence 360, une dizaine de propriétés foncières ont été identifiées sur la commune (privées et publiques) afin de caractériser ces différentes

propriétés, de mesurer les freins à leurs transformations en logements, et ainsi pouvoir installer des agriculteurs tout en offrant des services aux personnes âgées.

### Une étude qui examine tous les besoins en logement de la profession avec la volonté de faire avec l'existant

Après analyse, les perspectives incluent la création de 25 emplois agricoles et de 22 logements (dont 7 logements sociaux).

Chaque projet est référencé dans un tableau détaillant : le nom du propriétaire, les références cadastrales, les surfaces, le type de propriétaire (privé ou public), la description du lieu et les enjeux. Cela met en évidence la diversité des lieux et des enjeux et permet de constater la complexité des enjeux liés au logement agricole lors de la prise en main d'acteurs publics.

Surface > 9 ha au total soit 1% surf communale	Type de propriétaire	Commentaires	Enjeux
1730 18689 1468	Privé	Propriétaire privée grande surface potentiel agricole Extension avec logement RDC en cours Négocier aménagement logement étage Couple en perte d'autonomie	Etablir un accord avec Mme Cassini pour un aménagement du logement Déterminer l'activité agricole possible Trouver le mode d'échanges de services
4568 2549 834	Privé	Potentiel logement très important Grande propriété ancien hôtel/auberge Potentiel agricole associé logement saisonnier	Concilier PLU avec risque sur la requalification de l'habitat
15024	Privé	Vieux corps de ferme Capacité agricole sur parcelle et en proximité Accès indépendant Possible de construire un habitat inclusif avec dominante agricole	Convaincre propriétaire Déterminer mode de gestion Un ou plusieurs logements ? Activité agricole à déterminer
2694 2211	Privé	Proposer un espace de transition au sein d'une zone de forte constructibilité Propriétaire connu et ouvert à l'échange	Modèle économique Faire le lien avec les autres projets à proximité
16379	Commune	Grande propriété agricole Bâti à rénover Co-financement Foncier disponible pour innovation habitat léger + 7ha acquis en plus par le dpt (autres parcelles BC0034, 0007, 0008 + 0003, 4, 5, 6 sur lesquelles un exploitant agricole a été installé) BC0032 commune propriétaire (bois et vallon, pas de potentiel agricole au vu de la topo)	Créer un appartement dans le bâti Conjuguer logement et projet alimentaire local Construire le modèle économique
1471 1001	Département	Propriété à la vente (2 appartements existants) Grande propriété agricole oliveraie Concilier prix de vente Situation plus complexe, site aujourd'hui moins porteur pour le projet communal	Ruine à aménager Insérer dans ferme agricole en devenir Faire du logement social pour agriculteurs Adapter logement saisonnier et permanent
21643	Privé	Grand foncier agricole ancien et patrimonial Propriétaire volontaire pour un projet Rénovation d'un bâti à fort potentiel	Modèle économique à trouver Potentiel agricole important Insérer le projet dans un espace plus large
2308 841 1984 + surfaces agricoles importantes	Privé	BD0002 à 12, même propriétaire qui détenait Vignal, premier agriculteur qui vient de s'installer (sur les parcelles BD0004 et 6 > ~8500m²)	Accompagner le projet personnel et le projet AMI Fort potentiel Propriétaire à convaincre

Figure 68 : Tableau des projets - Source : Commune de Châteauneuf Grasse, troiscentsoixante

## MODÈLE ÉCONOMIQUE - MONTAGE ET ACTEURS

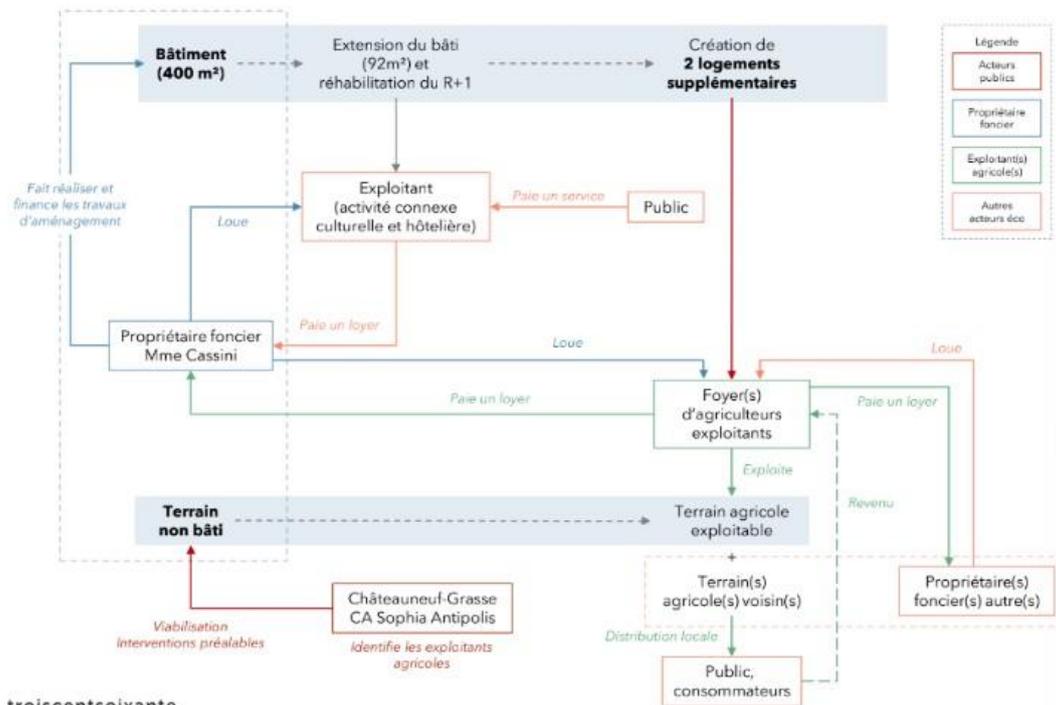


Figure 69 : Schéma des acteurs et modèle économique pour le projet Cassini – Source : Commune de Châteauneuf Grasse, troiscentsoixante

### Un exemple : Le projet Cassini, une notion d'échange, une location de logement et de terre contre service à la personne

Pour exemple, propriété privée habitée par un couple en perte d'autonomie. En échange d'un droit de faire une extension de la maison au rez-de-chaussée pour adapter le logement au besoin du couple, il a été convenu que la commune puisse créer un logement indépendant à l'étage pour un agriculteur.

L'idée est d'installer un agriculteur qui remettrait en culture les terrains et aurait accès à un logement à l'étage en échange de services rendus aux propriétaires, comme faire des courses et entretenir le logement. Ce modèle basé sur l'échange nécessite d'explorer le droit de la propriété, les liens juridiques, les modalités de conventionnement, un travail complexe de recherche que la commune mène avec l'agence 360.

Le permis d'extension a été délivré et la propriétaire réunit actuellement des fonds pour réaliser les travaux.

*“Cela implique de construire une narration auprès des propriétaires privés, pour qu'ils ne se sentent pas spoliés de leur bien.” Jean-François Piovesana, adjoint au maire de Châteauneuf Grass*

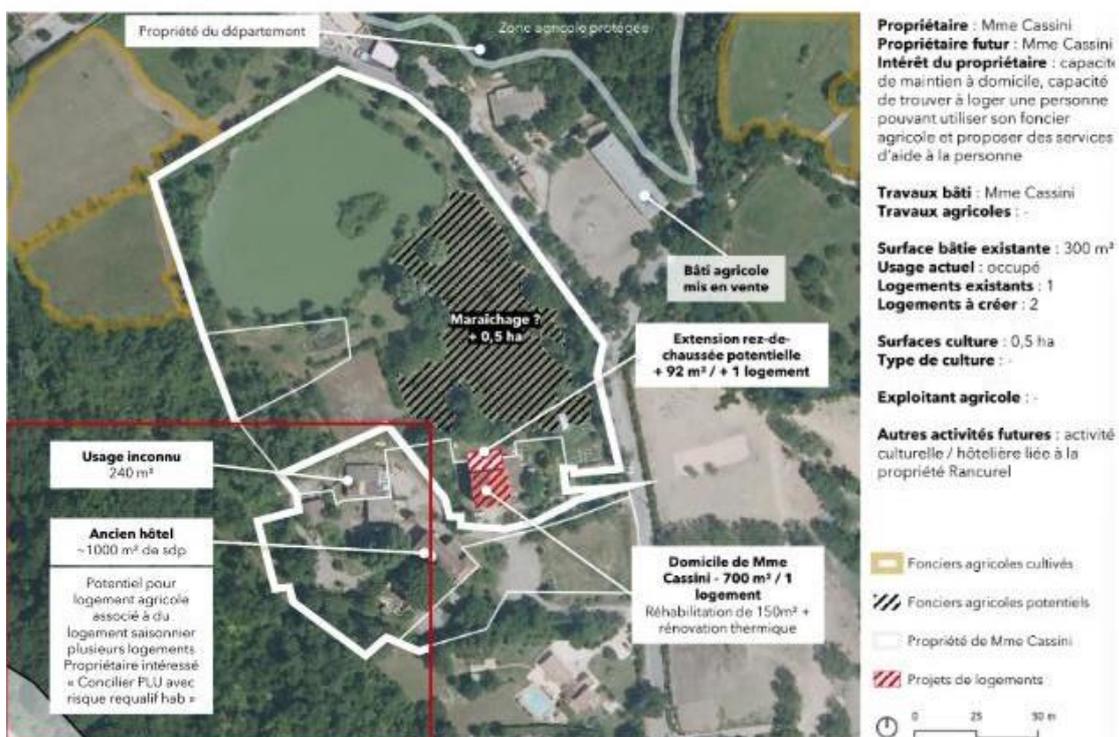


Figure 70 : Plan schématique du projet "Cassini" et second projet encadré en rouge pour du logement saisonnier - Source : Commune de Châteauneuf Grasse, troiscentsoixante

## Et avant la sélection au programme Engagés pour la qualité du logement de demain : Un travail en cours avec SOHO Habitat<sup>57</sup>

La commune cherche également à affecter des logements sociaux aux agriculteurs dans le cadre d'un nouveau programme de logement qui va voir le jour, bien que cela soit juridiquement impossible pour l'instant (Cf Mouans Sartoux).

Une autre solution envisagée est de conventionner des logements privés avec l'ANAH<sup>58</sup>, permettant ainsi à des agriculteurs de bénéficier de logements sociaux.

La commune travaille avec plusieurs partenaires : " Nous avons des partenariats, notamment avec la CASA. Nous avons moins de collaborations avec la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, en raison de son positionnement particulier. Nous travaillons avec SOHO Habitat pour conventionner des logements privés avec l'ANA afin d'en faire des logements sociaux, ainsi qu'avec des bailleurs sociaux. Nous établissons également des relations avec les propriétaires privés." J-F Piovesana.

<sup>57</sup> Soho Habitat – Développons le logement abordable et local. Soho Habitat est un cabinet spécialisé dans le logement abordable en zones tendues. Il propose des solutions innovantes et socialement responsables pour les collectivités, les porteurs de projets et les habitants.

<sup>58</sup> Améliorer l'habitat, partout, pour tous | Anah L'Anah a pour mission d'améliorer le parc privé de logements existants. Elle accorde des aides financières aux propriétaires et accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé.

Soho habitat propose à la commune de développer une politique de l’habitat pour atteindre les objectifs SRU MAIS tout en préservant les équilibres locaux, en l’occurrence ici les ambitions en agriculture. La loi SRU ne se réalise pas qu’à travers les HLM. En effet la loi (article L. 302-5 du CCH)<sup>59</sup> considère sociaux :

- Les logements HLM (PLAI, PLUS, PLS) financés par l’Etat donc attribués par l’Etat (et Action Logement), mais la ville ne récupère que 25% des attributions ce qui ne permet pas de répondre en priorité aux besoins des habitants locaux. En effet, pour les 75 % restants, le fait de vivre ou de travailler à Châteauneuf-Grasse n’est pas un critère qui rentre en compte dans le processus de cotation des candidats locataires.<sup>60</sup>
- La solution : les logements non-HLM (Conventionnement Anah et BRS<sup>61</sup>) qui ne sont pas financés par l’Etat = L’Etat ne désigne aucun locataire. Ainsi les attributions pourront être faite par celui qui finance (entreprises, mairie, OFS<sup>62</sup>).



Montage	PLAI / PLUS / PLS HLM	BRS locatif sans réservation	BRS locatif avec réservation
Attribution	30 % Préfecture, 20 % commune, 50 % ?	100 % commune de Châteauneuf	TPE & petites PME de Châteauneuf
Logement social au sens de la loi SRU	Oui	Oui	Oui
Public cible	Tout public sous plafond	Familles Châteauneuvoises	Travailleurs à Châteauneuf
Garantie de pérennité	60 ans	Ad vitam aeternam	
Bailleur	HLM	Association ou commune ou entreprises ou SEM locale	
Loyer moyen cible	8,3 € / mois / m² SHAB	11 € / mois / m² SHAB	
Avantages	1) Facilité à identifier le bailleur 2) Pérennité garantie	1) 100 % attribution à la commune / public Châteauneuvois 2) Pérennité garantie	1) 100 % attribution aux entreprises / public Châteauneuvois 2) Pérennité garantie
Inconvénients	1) Attribution à un public pas forcément local 2) Capacités financières limitées (besoin de subventions) 3) Exonération de taxe foncière		

Figure 71 : Tableau comparatif du système de logement social HLM versus du BRS locatif – Source : Soho Habitat

<sup>59</sup> Le logement social | collectivites-locales.gouv.fr.

<sup>60</sup> Présentation de SOHO Habitat à destination de la commune

<sup>61</sup> BRS : Bail Réel Solidaire Locatif

<sup>62</sup> L'organisme de foncier solidaire (OFS) | Outils de l'aménagement (cerema.fr). Les OFS sont des organisme favorisant l’aide au logement pour les personnes à ressources modestes, la production d’équipements collectifs et, à titre subsidiaire, la mixité fonctionnelle.





#### 4) Un hameau léger à St Cézaire-sur-Siagne ?

Sur la commune de St Cézaire-sur-Siagne, l'association Hameaux Légers a été contacté pour réaliser une étude de faisabilité dans l'idée d'implanter un hameau léger sur un terrain constructible, à proximité immédiate du bourg<sup>63</sup>. La démarche de la commune n'était pas spécifiquement destinée aux agriculteurs mais cette initiative semble bien être la seule dans le département des Alpes-Maritimes et même si actuellement le projet semble à l'arrêt il ouvre la discussion !

*“Par ce projet, la commune souhaite répondre à la demande de logements de manière innovante, à travers des habitats écologiques (conçus avec un maximum de matériaux locaux, biosourcés, à faible impact carbone) et accessibles financièrement (autoconstruction, logement social), dans une logique d'habitat participatif.”*

L'objectif de l'association est de faciliter la création de hameaux légers, c'est à dire sans fondations définitives. Mais aussi dans une logique d'éco lieu par le fait que ces habitats soit transportable, démontables (maison en kit), compostable qui soient accessibles financièrement et pour terminer l'importance de ne pas créer des lieux fermés mais des hameaux ancrés et connectés aux villages/villes qui les accueillent.

La solution de l'habitat léger peut être la solution pour installer de jeunes agriculteurs



**Un hameau léger**  
à Saint-Cézaire-sur-Siagne ?

**Atelier citoyen**  
Lundi 10 octobre 2022  
18h à 20h30  
SALLE DES MOULINS

Ouvert à tous, venez partager vos propositions !  
Inscription obligatoire – Places limitées  
Inscriptions jusqu'au 7 octobre 2022 : 07.76.15.91.14  
ou [democratieparticipative@saintcezaireursiagne.fr](mailto:democratieparticipative@saintcezaireursiagne.fr)

Partenaires financiers

UNION EUROPÉENNE  
Fonds Européen Régional  
pour le Développement Rural  
L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

REGION  
SUD  
PROVENCE  
ALPES  
COTE D'AZUR

LEADER

DÉPARTEMENT  
DES ALPES-MARITIMES

#### En région PACA :

##### 1) Expérience réussie et opérante, mais à quel prix ? La réhabilitation d'un vieux corps de ferme en opération mixte, Gargas (84)

Ce projet, porté par la commune de Gargas et le Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon, vise à transformer un ancien corps de ferme provençal en un programme de logement. Il a permis la création de trois logements sociaux et de deux logements pour des agriculteurs sur un terrain de 16 hectares, dont 9,75 hectares seront remis en culture. L'appel à candidature lancé en 2014 a permis l'installation du premier agriculteur en 2016. Objectif double : créer des logements sociaux et remettre en culture des terrains abandonnés.

<sup>63</sup> Hameaux légers. (s. d.). Hameaux Légers.



Figure 72 : Carte de l'occupation du sol du terrain - Source : Commune de Gargas, Alice Texier

Le terrain comporte également :

- Un hangar
- Un bâtiment d'élevage et de stockage du foin, des ateliers : 583 m<sup>2</sup> sur deux niveaux
- Une habitation : 455 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux



Figure 73 : Photographies de la ferme réhabilitée - Source : Huit et demi architectes associés

L'appel d'offre<sup>64</sup>

expose les contraintes et opportunités du projet communal :

### Des contraintes

- Impossibilité de racheter l'exploitation
- Peu de marges de manœuvre pour l'adaptation des bâtiments
- Partage du lieu de vie avec d'autres habitants (habitations séparées)
- Élevage refusé (riverains), hors petit élevage, à condition d'éviter les nuisances pour les habitations voisines
- Logement disponible en juin 2016 et terrains à partir de l'automne 2015

### Des opportunités

<sup>64</sup> FERME DES ARGILES (Gargas, 84) Projet d'installation agricole DOSSIER D'APPEL A CANDIDATURE I

- Mise à disposition d'un bâtiment rénové (logement) et d'un grand hangar pour le stockage du matériel
- Opportunité de commercialisations : débouchés possibles auprès des cantines scolaires (opération "de la ferme à la cantine" pour 2010/2011), du point de vente collectif sur la ville d'Apt (Luberon Paysan) et d'un projet de commerce ambulant (la Luberonnette)
- Partenariats possibles avec le Parc : pédagogique, vergers variétés anciennes, valorisation faune/flore, jachère apicole
- Site qui se prête aux installations collectives
- Projet suivi par la Chambre d'Agriculture et l'ADEAR (notamment sur l'accompagnement à l'installation)
- Proximité d'Apt, qui permet éventuellement l'emploi du conjoint à proximité

La commune de Gargas est propriétaire de la ferme, mais toute l'assistance à maîtrise d'ouvrage a été assurée par le PNR du Luberon sollicitant divers financements, y compris une réserve parlementaire. La région a contribué à hauteur de 300 000 euros, le département pour le volet logements sociaux a financé à hauteur de 30 000 euros par logement.

Les difficultés de ce genre de projet c'est :

- Le portage. Dans ce cas la commune a réussi car il y avait le PNR qui a un poids fort dans la région mais sinon c'est trop lourd à porter pour une commune,
- Le fait de mobiliser les offices HLM
- Le coût du projet énorme (1,6 Millions)

*"Le montage a été un peu compliqué et logiquement ce sont plutôt les offices HLM qui sont censés faire ça."  
La région*

Ce projet illustre comment un ancien corps de ferme peut être transformé pour répondre aux besoins de logements sociaux et de remise en culture de terrains abandonnés. La collaboration entre la commune, le PNR du Luberon, et divers partenaires financiers a été essentielle pour surmonter les obstacles réglementaires et financiers, faisant de ce projet un modèle de développement rural durable et intégré.

### **Des projets de fermes communales qui n'aboutissent pas toujours du fait de la lourdeur du portage**

La commune du Thor, située dans le Vaucluse, avait envisagé projet du même type que Gargas. Cependant, ce projet n'a jamais abouti car la communauté de commune ne souhaitait pas en assurer le portage et préférerait que ce soit un office HLM. Malheureusement, ce type de projet n'intéresse pas les offices HLM, car il s'agit de petites opérations comptant entre un et sept logements, tandis qu'eux font des programmes de 30 logements minimum. Néanmoins, les fermes communales représentent une piste intéressante. La région : *" Nous disposons de nombreux bâtiments agricoles à l'abandon dont nous ne savons que faire. Par conséquent, envisager des opérations mixtes pourrait être une solution viable."*

## **2) Expérience avortée, pourquoi ? Le bail de carrière, Hameau agricole de Roquebrune sur Argens (84)**

### Un scénario d'aménagement et une esquisse de programme

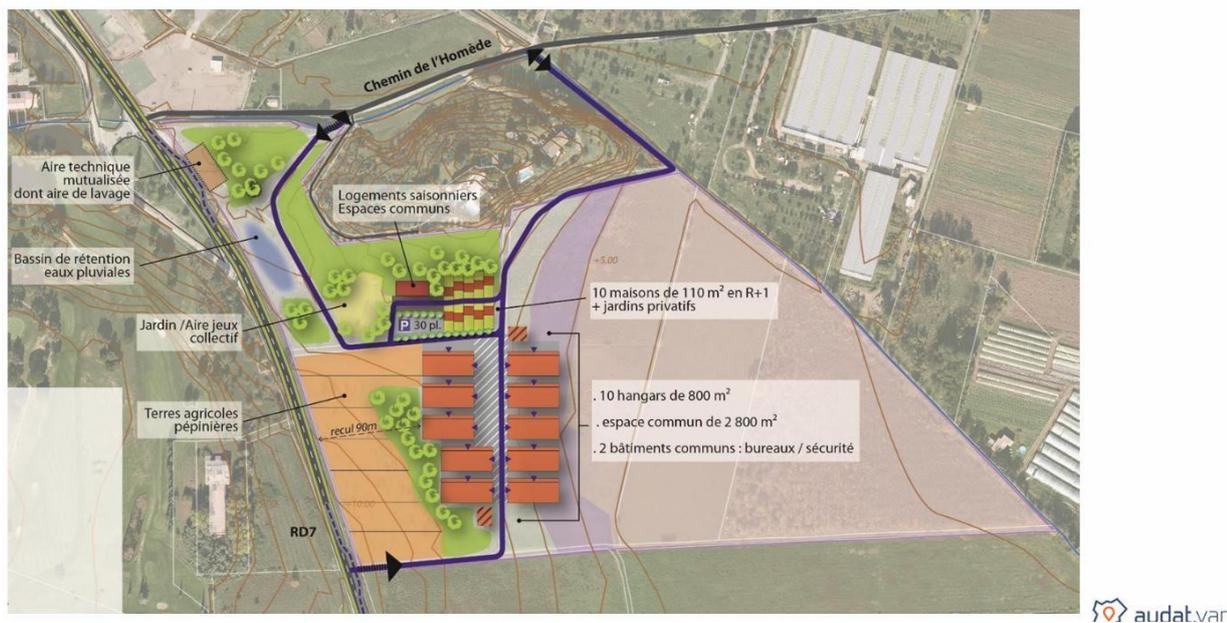


Figure 74 : Plan du hameau agricole - Source : AUDATVAR

Dans le cadre d'une conférence réunissant les agences d'urbanismes de la région PACA et le préfet des Bouches-du-Rhône, la question de nouvelles approches de la planification à différentes échelles a été abordée. La présentation de l'AUDAT (Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise et du Var), a mis en avant un vaste travail entrepris pour concevoir un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) avec une véritable stratégie concernant les bâtiments agricoles et le logement.

Le SCOT, porté par la CAVEM (Communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée), a entrepris une réflexion approfondie sur la Basse Vallée de l'Argens pour relancer et accompagner la mutation de son agriculture par des solutions innovantes en faveur de la redynamisation de l'agriculture et des filières courtes. L'objectif était également de pouvoir proposer aux agriculteurs un transfert ou une installation sur des sites non impactés par les inondations. Cette redynamisation vise à la fois à pérenniser les exploitations agricoles existantes, mais également à favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs.

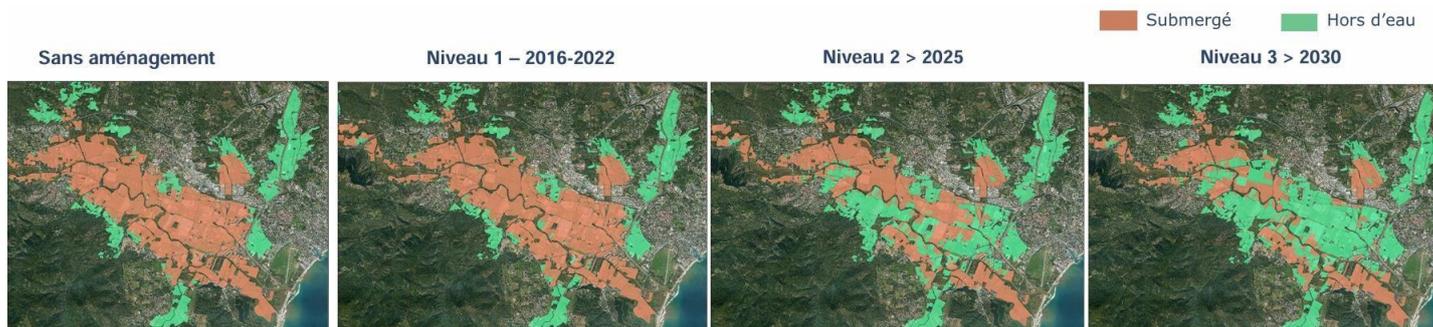


Figure 75 : Simulation de mise hors d'eau des exploitations agricoles selon les différents niveaux du PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) - Source : AUDAT VAR

Les grands axes de cette politique incluent l'accompagnement des exploitations, la préservation du foncier agricole, le développement durable de l'agriculture, la sécurisation des revenus des exploitants, le développement de l'attractivité du territoire et la promotion de l'agriculture locale.

Ces objectifs sont énoncés dans le projet de territoire « Basse Vallée de l'Argens » et inscrits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le futur hameau agricole sera structuré selon la définition donnée par le SCOT de la CAVEM : il s'agira d'une opération mixte mêlant logements réservés aux agriculteurs, bâtiments agricoles (hangars, serres, caves, etc.), et espaces mutualisés pour les agriculteurs (voiries). Ce concept de hameau agricole issu de l'Atelier National Argens, conduit entre 2014 et 2015 par l'Etat et l'ensemble des partenaires sur l'espace de la Basse Vallée de l'Argens, vise à redynamiser l'agriculture en compléments des travaux hydrauliques envisagés.

### Passer de l'idée de hameaux agricoles à un/des projets intégrable dans le SCOT

L'étude a identifié cinq sites potentiels pour l'accueil des hameaux agricoles, et s'est finalement concentrée sur le site " Les Amandiers", sur la commune de Roquebrune-sur-Argens. Ces cinq sites de hameaux sont identifiés comme des sites à enjeu dans le SCOT afin de garantir une valorisation des espaces agricoles.

### Le hameau des Amandiers

Le projet s'étendrait sur 7,7 hectares sur un terrain composé de friches, de prairies et de serres abandonnées et une aire AOC Côte de Provence.

Les terrains sont qualifiés comme ayant une "très bonne aptitude" et bénéficient d'une irrigation garantie par le réseau du Canal de Provence. Le secteur de projet appartient à un seul propriétaire, qui souhaitait vendre. La CAVEM a décidé d'acquérir le foncier avec l'appui de la SAFER<sup>65</sup>.

Le hameau agricole serait composé de trois lots, correspondant à trois exploitations agricoles organisées autour du cœur de hameau (habitations et locaux techniques agricoles). Cela permettrait la remise en culture du site et l'installation de trois agriculteurs, dans un environnement répondant à leurs besoins en leur permettant de disposer de leur matériel et d'espaces logistiques directement sur leur exploitation mais également de pouvoir résider sur site.

Les lots constituant l'ensemble du site resteraient la propriété de la CAVEM. Les exploitants seraient installés grâce à un "bail de carrière, cessible hors cadre familial" garantissant le respect des usages agricoles et empêchant tout détournement d'usage du sol.

Ce mode de maîtrise publique est intéressant, bien que les agriculteurs puissent être moins attirés par ce type de contrat, chacun souhaitant généralement posséder sa propriété et pouvoir valoriser son bâtiment lors de la vente. Le bail de carrière est une solution peu connue, mais il peut garantir une transmission juste tout en maintenant la maîtrise foncière publique.

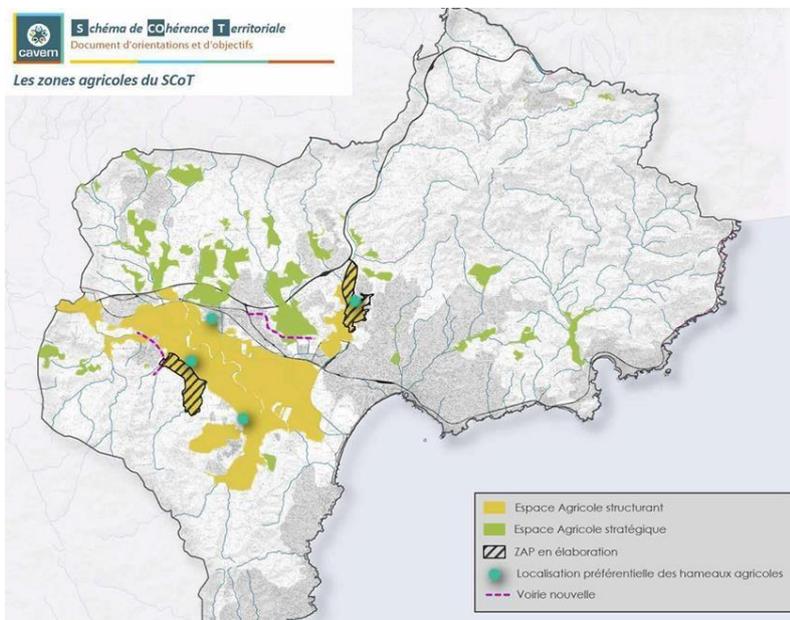


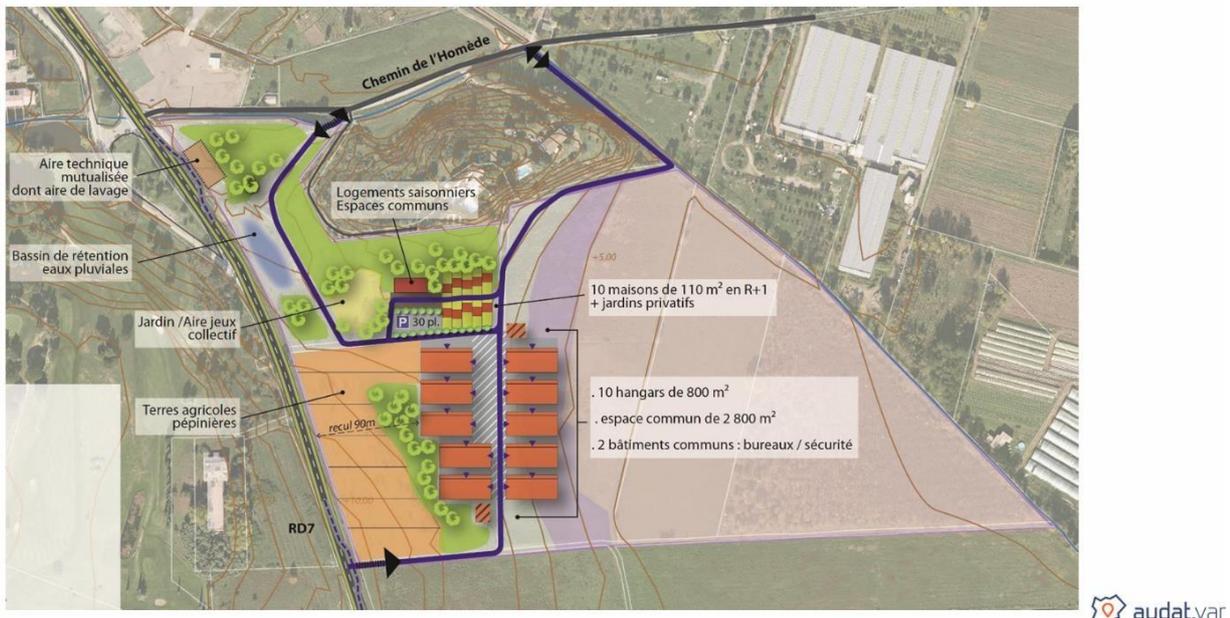
Figure 76 : Carte des zones agricoles du SCOT - Source : AUDAT VAR

<sup>65</sup> Une Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) est une société anonyme, sans but lucratif (sans distribution de bénéfices), avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances.

Malgré son avancement, ce projet n'a jamais abouti. Il avait été porté par la commune de la Roquebrune sur Argens. Le système reposait sur le fait que le foncier n'était pas vendu : c'est-à-dire que la collectivité créait son lot et mettait en place un système de bail de carrière.

Ce statut particulier est un mode de fermage distinct des baux renouvelables classiques, il couvre toute la durée de la carrière professionnelle.

### Un scénario d'aménagement et une esquisse de programme



## 2. Et pour les salariés et les saisonniers ?

### Un parallèle à faire entre le secteur touristique et agricole quant à la difficulté de loger des saisonniers

Il pourrait être pertinent de former des groupements d'agriculteurs employeurs. Par exemple, la CCI des Bouches du Rhône et la région ont mené une étude auprès des entrepreneurs (PME, TPE, etc.), afin d'identifier les freins à leur développement économique tout secteurs d'activités confondus.

Il en ressort que la principale difficulté n'est pas la formation, comme on pourrait le penser, mais le logement. Ainsi, ce qui est valable pour le tourisme et l'agriculture s'applique aussi à tous les domaines économiques. Les services de l'État dans le département des Alpes-Maritimes rencontrent des difficultés à accueillir des saisonniers en raison de la pénurie de logements. Il est donc nécessaire que l'État, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture se saisisse du sujet...

### 1) Des conditions d'hébergements indignes : Les salariés de la plaine de la Crau Plaine de la Crau (13)

En 2020, le média Reporterre a enquêté dans des vergers de la Crau<sup>66</sup> sur les conditions de vie des travailleurs étrangers. Cette enquête a fait la une de l'actualité : des salariés venant d'Amérique du Sud,

<sup>66</sup> Servel, S. L. É. B. E. H. (2021, 21 mai). Des travailleurs étrangers peinent dans les vergers du Sud : l'envers du « manger français ». Reporterre, le Média de L'écologie - Indépendant et En Accès Libre.

recrutés par une entreprise de travaux temporaires espagnole, se sont retrouvés dans des conditions de logements totalement insalubres. Cet épisode a suscité une véritable prise de conscience sur le sujet.

L'enquête s'est déroulée dans l'une des plus grandes exploitations de la Crau : 160 hectares de foin de Crau AOC, 75 hectares de pêchers et 15 hectares d'abricotiers. Le chef d'exploitation, rencontrant des difficultés à trouver des ouvriers agricoles en France, a eu recours à l'entreprise de travail temporaire espagnole Terra Fecundis.

Cette entreprise a envoyé plus de 6000 ouvriers étrangers pour travailler dans des exploitations du sud de la France et se charge de leur logement. Bien souvent, ces travailleurs sont hébergés dans des bungalows partagés ou dans des bâtiments agricoles "abandonnés". Par exemple, un vieux mas a été utilisé par l'ETP pour loger les ouvriers étrangers, loin de tout, sans moyen de transport, au milieu des vignes et des rizières dans des conditions indignes.



Figure 77 : Mas servant de logement aux travailleurs Terra Fecundis dans le Pays d'Arles - Source : Reporterre

Le lieu appartenant à un chef d'exploitation dans le Pays d'Arles, utilisé pour loger des travailleurs, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral ordonnant sa fermeture en raison de divers manquements : literies dégradées, matelas au sol, absences d'armoires individuelles et de rideaux occultant, sur-occupation de certaines chambres, présence d'insectes et absence d'eau potable (ce dernier point étonnamment n'était pas mentionné dans l'arrêté). Cet exemple n'est pas un cas isolé, et il semble que les décisions de justice ne soient pas systématiquement appliquées.

A la suite de ces événements, des mesures ont-elles été prises par les chefs d'exploitations ou les collectivités pour éviter la répétition de telles situations ?

Pour remédier à ce problème, il est essentiel de repenser les solutions d'hébergement des travailleurs saisonniers. Une initiative innovante de création de village saisonnier avec des logements modulaires pourraient offrir une alternative viable comme nous allons le voir dans l'exemple suivant.

## **2) Un village saisonnier : Expérience innovante en cours sur la commune de Sénas (13)**

Une étude est en cours, basée sur une analyse des besoins en logements des agriculteurs menée par la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône. Cette étude, en phase de réflexion sur la commune de Sénas, dans la plaine de la Durance, envisage la création d'un "village saisonnier".

L'idée : La commune achèterait un terrain en zone agricole pour en maîtriser le foncier, créerait une STECAL<sup>67</sup>, et s'occuperait des équipements VRD (voiries et raccordements divers) pour proposer des parcelles prêtes à être aménagées.

Dans son étude la Chambre d'Agriculture, rappelle bien que l'utilisation des STECAL doit être encadrée de manière stricte pour ne pas donner lieu à des dérives qui viendrait accentuer le mitage.

L'idée est de loger les saisonniers dans des bungalows d'habitation fabriqués à partir de conteneurs par l'entreprise HomeBlock, à des coûts très compétitifs. Les bungalows seraient disponibles à l'achat ou à la location pour les agriculteurs afin de loger leurs salariés saisonniers. En effet, si les agriculteurs veulent être attractifs ils doivent investir dans des solutions d'hébergement pour leurs salariés.

La loi ALUR a introduit un nouveau statut pour l'habitat réversible dans le code de l'urbanisme (article R. 111-51), visant à distinguer ces logements de l'habitat léger de loisir lorsqu'ils sont utilisés de manière plus permanente. Ils sont définis de la manière suivante :

- "Occupées au moins 8 mois par an"
- "Sans fondations"
- "Facilement et rapidement démontable"
- Pas d'obligation d'être raccordé aux réseaux publics (eau, électricité, assainissement).

Ce projet est encore à l'étude, une enquête auprès des agriculteurs est en cours afin de bien cibler leur intérêt et d'autres questions, telles que : qui aurait à charge la gestion du village reste encore à éclaircir.

### **Des complémentarités de saison ?**

Le projet de village saisonnier relève de proposition des services de l'Etat et de réflexion de la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône. Les élus de la Métropole Aix Marseille ont émis l'hypothèse d'une mutualisation des ressources. Étant donné que les bungalows sont mobiles, il serait intéressant de trouver un système de complémentarité avec les besoins de logements des saisonniers dans les stations de sports d'hiver.

### **Une autre piste : rénover des immeubles insalubres privés pour loger les saisonniers**

La commune de Sénas est très investie sur le sujet puisqu'elle prévoit aussi de racheter des immeubles insalubres en centre-ville pour y créer des logements pour les saisonniers. Cette initiative s'inscrit dans un contexte de carence en logements sociaux, et vise à prioriser l'accueil des saisonniers.

---

<sup>67</sup> Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).

Pour réussir ce projet, la commune devra réussir à convaincre les propriétaires de signer une convention avec l'ANAH<sup>68</sup>.

La majorité des saisonniers ne sont pas européens, tandis que les autres sont français. Pour ces derniers, un système de location avec l'APL pourrait être envisagé. Pour les saisonniers hors UE, il est nécessaire de trouver d'autres solutions, comme la mise à disposition de logements.



Figure 78 : Exemple de contenaires aménagés en logement – Source : Homeblok

<sup>68</sup>dossier\_logements\_saisonniers\_impression\_20221004\_VF.pdf

Dans les Alpes-Maritimes, la mise en place de solutions concrètes pour aider au logement des agriculteurs n'existe quasiment pas. Les communes parviennent à acquérir des terres et à les mettre en location mais sans solution de logement. Mouans Sartoux est une des rares communes qui proposent un logement de fonction sur place, d'autant qu'il n'est destiné qu'au chef d'exploitation. La commune d'Aspremont a pour ambition de rénover le corps de ferme pour en faire un logement mais rien n'est gravé dans le marbre. Quant à Château Neuf ils louent les parcelles à la SCIC des Ferrages mais sans logement. St Cézaire-sur-Siagne semble être la seule commune à avoir proposé publiquement l'idée d'un hameau léger, même s'il n'était pas particulièrement destiné aux agriculteurs, ce projet ouvre la discussion sur ces solutions d'habitats peu consommateurs d'espaces et accessibles financièrement.

La Métropole Nice Côte d'Azur s'engage pour l'installation d'agriculteurs en proposant un Espace Test Agricole (ETA) qui devrait ouvrir en 2024. Cet outil permettra aux candidats à l'installation de vérifier la faisabilité et la viabilité de leur projet en conditions réelles mais dans un cadre sécurisé.<sup>69</sup> Deux logements seront mis à disposition sur place et devront être restitués à la fin de la phase test d'une durée maximale de 3 ans. C'est une très bonne idée car cela laisse le temps aux porteurs de projets de se tester, de chercher du foncier et un logement, mais cela n'apporte de solution pour une installation durable.

Château Neuf et Mouans Sartoux s'illustrent comme des collectivités sincèrement engagées pour la promotion de l'agriculture locale et particulièrement en travaillant sur le logement des agriculteurs. Cependant on se rend bien compte que ces collectivités qui se démènent dans ce monde mêlant politique de l'habitat, de l'urbanisme et agricole sont bloquées pour agir réellement notamment car les mécanismes juridiques ne sont pas adaptés pour garantir l'accès au logement selon les priorités locales. Cela s'illustre sur Mouans Sartoux et Châteauneuf où le souhait est de sortir du système de logement social de l'Etat afin de pouvoir choisir les bénéficiaires.

Dans le reste de la région PACA, la question du logement pour le secteur agricole semble à un point à point de réflexion plus avancé comme on a pu le voir avec l'exemple idéal de la ferme des Argiles sur la commune de Gargas, ou bien avec la réflexion en cours sur la commune de Sénas. Bien sûr chaque territoire a ses spécificités propres, qu'elles soient géographiques, politiques, économiques etc. Cependant à travers ces projets on voit une vraie synergie entre les acteurs. Les collectivités sont des acteurs clés dans la lutte pour l'installation d'agriculteurs mais ne pourront pas relever le défi seules.

Dans cette dernière sous-partie nous allons pouvoir répondre aux toutes premières interrogations que je me suis posées : pourquoi ces nouveaux modèles de logement ne sont pas si répandus que cela et encore moins ici dans les Alpes-Maritimes.

---

<sup>69</sup> Villar, A. (2022, 21 février). *Les espaces-tests agricoles, un dispositif spécifique d'accompagnement à l'installation*. Territoires Bio.

## II. Analyse des freins à la répliquabilité

### 1. Avis des acteurs sur les différents modèles

#### Les hameaux agricoles (en dur)

Pour la Métropole Nice Côte d'Azur, les solutions de hameaux agricoles ne seraient pas la solution, car l'agriculture sur le territoire est diffuse : *“ le seul endroit où on pourrait imaginer un hameau serait en bas de la plaine du Var, c'est le seul endroit où il y a de la concentration de terres”* Agent de la Métropole.

La Métropole avoue ne pas avoir mené de réflexion ou de travail sur toutes ces nouvelles formes d'habitat. Pour eux, La priorité est d'abord d'identifier clairement les personnes et les profils réellement en manque de logement. En effet, il est souvent affirmé qu'il manque de logements pour les agriculteurs. Cependant, il faut être prudent car parmi ces demandeurs, certains mettent en avant le besoin de logement avant même de parler de leur projet agricole. Il s'agit parfois de personnes qui souhaitent surtout construire en zone A pour ensuite abandonner rapidement l'activité agricole.

*“Les personnes les plus réellement en difficulté sont les hors cadre familial”* Agent de la Métropole.

Souvent, le principal problème réside dans l'éloignement des terres agricoles. Pour les agriculteurs ayant des baux ruraux avec la Métropole, cet éloignement est une source de difficultés.

Selon eux, les solutions doivent être trouvées à une échelle très locale, par exemple en attribuant des places dans les HLM. Pourtant comme nous l'avons vu auparavant il n'est pas possible de favoriser les agriculteurs pour l'accès au HLM.

Pour la région, les hameaux agricoles permettent de mettre en place des mesures encadrant leur destination. La région propose également une aide financière pour accompagner le volet opérationnel du projet.

*“Dans les Bouches-du-Rhône, la Chambre d'Agriculture a longtemps été réticente aux hameaux agricoles. Ils commencent à s'y engager doucement, notamment par le biais du logement des saisonniers, mais n'ont pas encore franchi le pas pour les logements de fonction.”* Selon la Région, *“les élus estiment que s'ils s'attaquent à ce sujet et travaillent sur des solutions plus "organisées", cela équivaldrait à renoncer définitivement à ce qu'ils ont perdu : le droit à construire. Les élus des chambres d'agriculture sont réticents à perdre ce droit, car auparavant, ils construisaient pour eux-mêmes et leurs enfants, ce qui rend le changement difficile.”*

Il semble donc politiquement compliqué que les Chambre d'Agriculture de la région PACA prennent l'initiative de trouver des solutions collectives pour les agriculteurs.

#### Du point de vue des communes : la question financière avant tout

Pour Mouans Sartoux et Châteauneuf la question financière reste primordiale : qui financera un tel projet ?

Il ne s'agit pas seulement de la question du logement dans un hameau agricole, mais également des aspects liés à la mise en commun de ressources, comme le concept de la CUMA<sup>70</sup>. Cela inclut le partage des bâtiments

---

<sup>70</sup> Une Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) permet à plusieurs agriculteurs de s'associer pour acquérir et utiliser en commun des biens et matériels agricoles, généralement coûteux. Son fonctionnement est très simple : « Plus les agriculteurs sont nombreux à vouloir une machine, moins elle coûtera cher à chacun ». Ce principe est le pilier des CUMA.

techniques et des points de vente, afin que le hameau bénéficie pleinement à l'activité agricole et que son orientation soit clairement marquée, ce qui est essentiel.

Par conséquent, même un projet de hameau agricole léger, comme la commune souhaitait le faire, serait très coûteux. La question demeure donc : qui en assurerait la maîtrise d'œuvre et le financement ?

En définitive, bien que les hameaux agricoles aient été fortement mis en avant ces dernières années, leur concrétisation a été limitée. Dans la région, seule Velaux, dans le cadre du PAEN, a réussi à concrétiser ce type de projet. Une réflexion avancée avait également eu lieu pour le hameau de Roquebrune-sur-Argens, mais le changement de l'équipe de la CAVEM<sup>71</sup> et le manque d'encadrement opérationnel n'ont pas permis d'aboutir.

Selon Terre de Liens, le maire de Cagnes-sur-Mer est fortement impliqué dans le projet de PAEN actuellement en cours de réalisation, bénéficiant d'un soutien significatif du département. Lors de mon entretien avec Mme Macario, chargée de mission Environnement, Aménagement et Prospective de la commune de Cagnes, il est apparu que bien que les réflexions sur l'habitat n'aient pas encore été approfondies, la prise de conscience de l'importance du logement pour le succès du PAEN est bien présente.

## **L'habitat léger**

### **L'habitat léger : un choix prôné par certains agriculteurs et une solution de sobriété foncière**

Lors d'un entretien avec TDL, j'ai pu demander à l'association " *Que pensez-vous des solutions d'habitats légers ?*". Leur réponse révèle des tensions entre la nécessité de soutenir les agriculteurs lors de leur installation et la réglementation en matière d'urbanisme et de logement.

Premièrement, certains agriculteurs souhaitent vivre dans des habitats alternatifs comme des yourtes dans l'exemple donné par TDL, qui peuvent correspondre à un mode de vie minimaliste plus connecté à l'environnement de travail.

### **Un mode de vie qui n'est pas autorisé en zone agricole...**

L'ADEAR pose la question : pourquoi aucun PLU ne prévoient pas d'option pour l'habitat léger dans un contexte de lutte contre le mitage des terres agricoles. " *Beaucoup de maires ferment les yeux pour les agriculteurs qui installent une caravane pour y vivre car il n'y pas de solution de logement accessible et pas de façon de réglementer. De plus, si jamais des administrés se plaignent, les maires vont nier leurs connaissances du sujet, mais c'est aussi une position très électorale.*"

### **... Car pas d'outil pour encadrer et un traumatisme de la cabanisation depuis 20 ans**

Le problème est que les élus locaux sont souvent réticents à accepter les habitats mobiles car ils craignent qu'ils ne se transforment progressivement en construction permanentes que la réglementation actuelle ne permet pas d'encadrer correctement. Cette crainte est liée à de nombreux abus passés et encore à l'œuvre à l'heure actuelle sur la plaine de la Siagne et la Plaine du Var en particulier, ou ces habitats mobiles se transforment en résidence permanente sans autorisation ou bien détournent l'usage du terrain.

---

<sup>71</sup> Estérel Côte d'Azur Agglomération est une communauté d'agglomération française située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Un exemple donné par Sylvain Bourdon (Mouans Sartoux) illustre parfaitement cet exemple : Une personne achète un terrain agricole et obtient une autorisation temporaire pour installer une caravane, mais au lieu de respecter cette autorisation temporaire il a transformé le terrain en parking avec graviers, il a mis des fontaines à eau, construit des murs tout autour de la parcelle tout ça dans le but de louer à des gens du voyage. Résultat le sol est artificialisé, des poursuites judiciaires doivent être engagées donc la commune perd des surfaces agricoles et doit payer de frais pour faire un procès : *“ Lorsque nous rencontrons des cas de ce type et que les procédures judiciaires ne permettent pas à la commune de disposer de réels leviers d'action sur ces personnes-là, cela laisse penser que les abus sont tolérés. **Cela place la commune dans une position de fermeture systématique vis-à-vis des projets d'habitat léger.** Parce que finalement, même si l'habitat est léger, la vie qui s'y déroulera sera permanente, ce qui entraînera inévitablement des aménagements progressifs. Ainsi, l'usage du terrain sera en partie consacré à l'habitat et pas seulement à l'activité agricole.”*

### **Des agriculteurs qui ne respectent pas les démarches administratives et la réglementation**

Un second exemple donné par TDL nous montre une autre forme de détournement fait par un agriculteur : *“ Un agriculteur utilisait une serre comme hangar agricole. Au fil du temps, il a aménagé un espace vivable au bout de la serre pour y passer quelques nuits. Par la suite, il a installé une caravane, puis construit un abri en s'appuyant sur l'ossature de la serre. Le problème est survenu lorsqu'il a voulu vendre son terrain, car les aménagements en ont augmenté la valeur. L'agriculteur affirmait avoir déposé un permis de construire, mais aucune trace de ce permis n'a été trouvée. TDL a alors discuté avec la mairie pour trouver une solution : la mairie achèterait une partie du terrain, et TDL l'autre. Finalement, le porteur de projet a acheté la partie illégale et la mairie a acquis le reste du terrain.”*

La transformation non réglementée d'un terrain agricole entraîne des complications lors de la vente du terrain : risque juridique, dissuasion à l'achat pour des porteurs de projet et prix du terrain vendu plus cher alors que l'installation est illégale. L'absence de permis de construire pour cette installation le rend illégal et c'est donc grâce à la collaboration entre TDL et la mairie que la transmission des terrains a pu se faire, d'où l'importance de la collaboration entre les différents acteurs locaux

### **Les fermes communales**

Plusieurs interrogés voient en la ferme communale un modèle idéal pour garantir la pérennité de l'exploitation. Cependant l'acquisition de terre requiert une motivation politique et les moyens humains et financiers pour faire aboutir ce genre de projet.

Lors d'un entretien avec un agent de la Région a pu expliquer qu'un accompagnement au projet de ferme communale existait avant et ce n'est plus le cas aujourd'hui. Cette aide a été supprimée par suite de choix politico-financiers, pourtant pendant longtemps ces dispositifs ont permis à des collectivités de travailler sur la question du logement et l'installation à la suite du constat que la question du logement n'est pas la priorité en termes d'investissement financier lors de l'installation pour les agriculteurs. La région a donc soutenu de nombreux projets communaux d'achat de corps de ferme, les transformant en logements pour relancer l'activité agricole. La suppression de ce programme d'aide régional d'accompagnement des fermes communales, l'agent appuie sur l'impact négatif pour l'installation d'agriculteurs : *“ C'est dommage que ça n'existe plus car il y a des communes où s'il n'y a pas de fermes communales, il n'y a pas d'installation.”*

Les avis sont mitigés sur les solutions citées au-dessus, dans un sens on ressent l'envie d'explorer le champ des possibles pour simplifier l'accès à un logement lors de l'installation mais de l'autre personne ne semble s'accorder sur une solution.

## 2. Une nécessaire évolution de perception et des priorités

Lors d'un entretien particulièrement éclairant, un interrogé a pu exposer un point de vue en répondant à ma question : ***pourquoi les services de l'état et les instances politiques au-dessus ne s'approprient pas la question du logement du logement pour les agriculteurs ?***

### **Déconnexion des élites et vision macroéconomique**

L'interrogé souligne un problème politique majeur en France : l'élite dirigeante est déconnectée des réalités agricoles locales. Selon lui, les décideurs ne considèrent les questions agricoles que sous un angle macroéconomique, c'est-à-dire en termes de volumes de production, d'exportations, et de contributions au PIB. Cette vision globalisante omet les enjeux locaux tels que le logement, la souveraineté alimentaire des territoires, et les conditions de travail des agriculteurs. Cette déconnexion crée une incompréhension fondamentale entre les décideurs et les acteurs locaux de l'agriculture.

## 3. Une nécessaire évolution réglementaire

Au niveau national, il faut intégrer la nécessité du logement dans les objectifs de souveraineté alimentaire

### **L'utilisation des STECAL : arrêté les exceptions et adapter les règles aux contextes locaux avec les services de l'état ?**

Plusieurs interrogés sont réticents quant à l'utilisation de STECAL, comme ce qui est proposé pour la création du village saisonniers sur la commune de Sénas. En effet cet outil est une exception réglementaire qui permet certaines constructions ou installations en zone inconstructibles.

L'autorisation de STECAL peut entraîner un effet en cascade : si une commune y a le droit pourquoi pas celle d'à côté ? Il y a un risque de compromettre l'efficacité des règles avec ce genre d'outil.

Au lieu d'utiliser des outils qui font des écarts à la règle de la constructibilité en zone A il faudrait réfléchir à l'inverse et adapter les règles aux contextes locaux pour comprendre les besoins et nécessités de chaque territoire. Mais ceci est toujours un vaste débat avec des risques de "jalousie" d'un territoire à l'autre dans tous les cas ...

### **Des procédures judiciaires plus rapide et efficace contre l'impunité et faire évoluer les outils de préemption de la SAFER**

En premier lieu, avant d'autoriser quoi que ce soit et de changer la réglementation il faut que tous les terrains détournés soient jugés et remis en état. Ce phénomène est accru dans la région sud mais les communes n'ont pas d'autre pouvoir que de dresser des PV et porter plainte. Ensuite cela passe par la gendarmerie, le tribunal judiciaire puis par le procureur de la République qui traite les dossiers dans le cadre légal existant. Or, le cadre n'est pas du tout prêt pour ces sujets comme en témoigne les paroles du procureur lors de la restitution du travail mené sur les DETUS : " On est limités, on ne peut rien faire malheureusement".

Certains terrains détournés de leur vocation agricole disposent de logement sur place et de terres encore cultivables. Pour les communes cela pourrait être des formidables occasions d'acquérir ces biens pour installer

de nouveaux agriculteurs. Un exemple rencontré lors d'un entretien est celui d'un ancien domaine agricole racheté et transformé en lieu évènementiel pour des mariages : *“ Il y a un domaine agricole d'environ un hectare, occupé en détournement d'usage depuis plus de 10 ans par une personne qui organise des mariages. Cette personne a aménagé un jardin de type “Gamm Vert” sur le terrain. Nous n'arrivons pas à l'expulser par des procédures judiciaires.*



*Sur ce terrain, il y a une maison de 400 m<sup>2</sup> qui pourrait être convertie en 5 à 6 logements pour des familles d'agriculteurs. Étant en zone agricole, dans la plaine agricole de la commune, il est crucial de mettre en place un système efficace pour régulariser cette situation. Cela permettrait non seulement de résoudre ce problème de détournement, mais aussi de faciliter l'installation d'agriculteurs en offrant des logements sur des terres agricoles.”*

Malgré la mise en vente forcée du domaine et de l'habitation sur laquelle la commune s'est positionnée dans le cadre d'une rétrocession SAFER, ils n'ont pas réussi à racheter le domaine suite à une erreur dans le dossier. Résultat : le domaine est reparti en préemption simple<sup>72</sup> car la préemption avec révision de prix<sup>73</sup> n'était plus possible et le prix de vente est actuellement à 3 millions d'euros pour un hectare de terre agricole avec un logement dessus. La commune aurait aimé acheter le domaine pour en faire une ferme communale mais elle ne peut plus rien faire à ces prix-là.

Selon l'interrogé la SAFER et son outil de préemption sont peu efficace car rien n'oblige le propriétaire à vendre à la personne choisit par la SAFER. Si le vendeur ne veut pas être préempté il n'a qu'à afficher un prix de vente largement supérieur au prix réel pour casser les procédures SAFER.

*“Quand on voit le cadre juridique on comprend les limites d'actions, on est en train de faire un château avec du sable et ça ne peut pas tenir.”*

## **Travailler sur les PLU :**

### **Permettre de faire de l'habitat léger et réversible sur les terres agricoles**

<sup>72</sup> Préemption simple : Achat par la SAFER aux conditions et prix fixés dans la notification de vente initiale.

<sup>73</sup> Préemption avec révision de prix : La SAFER propose un nouveau prix d'achat



La solution de l'habitat léger peut être la bonne pour installer des jeunes porteurs de projet à moindre de cout et pour répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience.

Ce n'est qu'en 2014 que la loi ALUR a créé un statut pour l'habitat léger à l'article R.111-51 du code de l'urbanisme : "résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" défini par les critères suivants :

- Occupées au moins 8 mois par an
- Sans fondations
- Facilement et rapidement démontable

Il est crucial d'établir des lois claires qui définissent et régulent l'utilisation des habitats mobiles et légers pour éviter les dérives et protéger les terres agricoles. Pour pouvoir ensuite, à travers les Plans Locaux d'Urbanismes permettre l'installation de porteurs de projet sur des critères de viabilités prouvé du projet et de réversibilité. Les évaluations pourraient être faites au cas par cas.

Il est très important d'étudier le logement réversible / léger car les chefs d'exploitation ont besoin de pouvoir accueillir

de la main d'œuvre dignement.

## Réglementer des sous destinations logement et hébergement

Une solution serait d'inclure les logements agricoles comme du bâti agricole technique et donc lors de la transmission le logement serait nécessairement vendu avec les terres.

### 4. Des partenariats à créer : ouvrir le dialogue territorial

## Plaidoyer actif et mobilisation des acteurs

La mobilisation autour des enjeux agricoles locaux nécessite un **plaidoyer permanent et actif**, comme le souligne un interlocuteur : *"Petit à petit ça marche, il y a 15 ans il n'y a pas grand monde qui s'occupait de l'agriculture, il y avait que Mouans Sartoux et aujourd'hui on voit que la Métropole porte un PAT, le Département soutient le PAT, tous les EPCI en ont un donc petit à petit ça fait un effet boule de neige. Il faut beaucoup de temps pour changer les esprits, par exemple le bio ça a commencé en France en 1960 et on est encore en train de se fixer des objectifs dérisoires sur le taux de bio dans notre alimentation."*

## Le rôle des communes

Les communes, bien que limitées dans leur pouvoir réglementaire, peuvent être les forces impulsives du mouvement. Nombreux sont les acteurs qui voient en les services l'état l'acteur qui peut s'emparer du sujet du logement pour les agriculteurs, puisqu'ils ont le pouvoir de faire évoluer la réglementation, les autorisations, les budgets, de lancer des appels à projets, de faire de l'expérimentation.

Un élu local souligne : *“ Sans les services de l’État, nous sommes désemparés car c’est eux qui nous donnent l’aval pour aller sur ces questions-là.”*

Certaines communes comme Sénas montrent toutefois qu’il est possible de s’engager. Le projet de village saisonnier, par exemple, s’inscrit dans une logique répondant à la carence de logements sociaux, tout en soutenant les besoins spécifiques des agriculteurs. Ces initiatives locales nécessitent un soutien renforcé des services de l’État pour lever les freins administratifs et budgétaires.

### **Les associations et les bailleurs sociaux**

Des associations comme Terre de Liens peuvent collaborer avec les communes en assumant un rôle de maîtrise d’œuvre pour la construction de logements adaptés. Elles pourraient également devenir des bailleurs sociaux spécialisés dans l’habitat agricole.

Les offices HLM, quant à eux, pourraient jouer un rôle central dans la résolution du problème du logement pour les jeunes agriculteurs, cependant, leurs listes d’attente sont souvent très longues, ce qui limite leur capacité d’action. Malgré cela, il existe des opportunités de partenariats à explorer.

Par exemple, dans le Grand Lyon, des partenariats ont été envisagés entre l’agglomération lyonnaise et certains offices HLM pour créer des logements dédiés aux jeunes agriculteurs dans des communes proches de Lyon. Malheureusement, ces initiatives semblent n’avoir pas abouti, et il est difficile de trouver des informations à ce sujet, à l’exception d’un questionnaire en ligne.

Il existe également des bailleurs sociaux au niveau communal, mais ceux-ci sont souvent présents uniquement dans les grandes communes dotées d’un pôle habitat. De plus, les bailleurs sociaux privés se concentrent généralement sur de grandes opérations immobilières, ce qui limite leur accessibilité pour les petites communes.

On pourrait alors imaginer des aides spécifiques pour les petites communes souhaitant s’engager dans la création de logements sociaux pour les agriculteurs avec des subventions ou des allègements fiscaux pour encourager les bailleurs privés à investir dans ces zones.

### **Les chambres d’agriculture : des acteurs facilitateurs**

Des associations comme **Terre de Liens** peuvent collaborer avec les communes en assumant un rôle de maîtrise d’œuvre pour la construction de logements adaptés. Elles pourraient également devenir des bailleurs sociaux spécialisés dans l’habitat agricole.

Elles pourraient notamment :

- Concevoir des catalogues d’accompagnement pour guider les porteurs de projets vers les dispositifs et les incitatives locales.
- Former et sensibiliser les collectivités aux leviers réglementaires et financiers à activer.
- Proposer des scénarios adaptés aux spécificités locales, en tenant compte des contraintes financières, sociales et réglementaires.

En tant que membres de la **CDPENAF** et partenaires privilégiés des services de l’État, les chambres pourraient jouer un rôle pivot dans la facilitation de l’installation agricole via le logement.



## CONCLUSION

Dans un contexte d'appétit immobilier inarrêtable, l'agriculture des Alpes-Maritimes a presque entièrement disparu. Notre analyse a révélé que la rareté du foncier agricole, accentuée par une urbanisation galopante, a progressivement relégué les activités agricoles dans des zones moins propices : coteaux, fonds de vallées et interstices entre infrastructures urbaines. Ces déplacements perturbent des conditions essentielles à la viabilité agricole, telles que l'accès à l'eau, à l'électricité, aux chemins, et la qualité agronomique des sols.

En parallèle, les prix du foncier et du logement sont devenus presque inaccessibles, dissuadant nombre de porteurs de projets agricoles. Les agriculteurs en fin de carrière ne souhaitent bien souvent pas quitter leur habitation et dissocient leur logement des terres, ou bien vendent l'ensemble à des prix très élevés.

Ces constats nous ramènent à une question fondamentale : Quelle place veut-on donner à l'agriculture dans notre société ? Celle d'une activité économique comme une autre, qui répond aux demandes des marchés internationaux ? Ou bien celle d'une activité économique certes, mais qui prends en compte les spécificités locales, les attentes locales des consommateurs et les besoins de ceux qui s'engagent dans ce métier difficile ?

### **L'habitat des agriculteurs : un enjeu stratégique mais complexe**

Aujourd'hui bien que l'agriculture ne représente presque plus rien, elle joue un rôle fondamental pour le maintien des paysages, de la biodiversité, d'une économie variée, d'un besoin de manger locale

Nous nous étions interrogés sur ce que pourrait être l'habitat des agriculteurs du 21e siècle ?

Ce mémoire a exploré l'impact du logement sur l'installation agricole, souvent considéré comme un frein secondaire après l'accès au foncier. Nos enquêtes ont montré que le logement n'est pas une difficulté systématique : les candidats de plus de 40 ans, souvent en couple ou avec des attaches familiales, trouvent des solutions. En revanche, pour les jeunes isolés et sans patrimoine agricole familial, le défi reste immense, même avec des aides telles que la DJA.

Ainsi :

- Le logement est-il une problématique universelle pour les agriculteurs ? Non.
- Est-il la solution à pour lever tous les freins ? Non.
- Les solutions proposées sont-elles répliquables partout ? Non.

Cependant, il constitue un levier incontournable pour certains territoires. Le département des Alpes-Maritimes et les acteurs du monde agricole vont devoir y apporter une réponse adaptée afin de faciliter les installations.

En région PACA et ailleurs en France, des projets innovants émergent : portage foncier, habitat réversible, financements publics... Ces pistes doivent être explorées, car tout outil qui favorise les installations agricoles est crucial pour relever les défis d'autonomie alimentaire et de transition écologique.

### **Un avenir incertain pour l'agriculture**

Avec l'arrivée de l'outil OCS GE en 2031, toutes les constructions de plus de 50m<sup>2</sup>, qu'elles soient en zone agricole ou non, seront comptabilisées dans la base de données de suivi de l'artificialisation et l'atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Jusqu'à maintenant les bâtiments agricoles étaient " hors radar ", il n'y avait pas de suivi comptable, ce qui est

très problématique pour savoir ce que l'agriculture perd en bâtiments chaque année. A partir de 2031 les communes devront réduire de moitié l'artificialisation d'ENAF, faisant entrer en concurrence besoin en bâti pour des agriculteurs, et plus globalement besoin de construction de logements ou autres infrastructures. Il devient urgent de réfléchir concrètement à une double problématique : comment garantir que les bâtiments agricoles conservent leur vocation tout en répondant aux besoins de logement des agriculteurs.

Plusieurs pistes sont à explorées sur le département :

- 25% des logements sont des résidences secondaires et pourraient être valorisés pour l'installation agricole.
- 40 % des chefs d'exploitation partent à la retraite dans trois ans, ouvrant des perspectives pour une reprise adaptée.
- Une réflexion accrue sur l'habitat réversible pourrait répondre aux contraintes de coût et de durabilité.

### **Des perspectives régionales à reconsidérer ?**

Si rien n'est fait l'agriculture disparaîtra dans très peu de temps, laissant place la spéculation foncière et immobilière. Dans ce scénario, on pourrait imaginer repenser la souveraineté alimentaire dans des systèmes régionaux.

Les Alpes-Maritimes pourraient, par exemple, se concentrer sur le tourisme, en échange de quoi les départements voisins contribueraient à nourrir leur population. Ce choix, pourrait être une option intéressante bien que les impacts sur la biodiversité, les paysages et l'identité locale seraient considérables. Cependant il n'est absolument pas envisageable à l'heure actuelle puisque qu'aucun des départements français n'est autonome alimentaires.

Il est impératif de soutenir les associations, collectivités et acteurs privés qui s'efforcent de maintenir une agriculture vivante et résiliente. Une mobilisation collective est nécessaire pour de l'agriculture non seulement une activité viable, mais aussi un moteur d'équilibre écologique, économique et social.

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages

- Baret, N. (2015). *La construction en zone agricole : vers un assouplissement ou un renforcement des contraintes ?* Sciences de l'Homme et Société, Dumas.
- Daligaux, J. (2001). *La périurbanisation en Provence : visages d'hier et d'aujourd'hui, interrogations pour demain. Le cas du Var et des Bouches-du-Rhône*. Persée.
- Kayser, B. (1961). *Campagnes et villes de la Côte d'Azur. Essai sur les conséquences du développement urbain*. Persée.
- Trédan, R., & Perrin, C. (2020). Le PAEN, une innovation réglementaire : Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains à Canohès-Pollestres. HAL (Centre pour la Communication Scientifique Directe).

### Articles scientifiques

- Françoise, P. (2022). Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme : les débuts de la planification stratégique au niveau intercommunal. *Cahiers du Gridauh*, 29, 265–276.
- Maurice, G. (2002, 5 décembre). La stratégie territoriale de la loi SRU. *Revue d'économie régionale et urbaine*, 761–776.
- Samak, M. (2016, janvier). Les Alpes-Maritimes sous pression urbaine : Retour sur quarante ans de surfaces agricoles. *Métropolitiques*.

### Rapports administratifs et documents techniques

- ADEME. (2024, janvier 4). *Pour en finir avec la surconsommation de l'espace*.
- Avelin, C. (2023, février). Souveraineté alimentaire : un éclairage par les indicateurs de bilan. *France Agri Mer*.
- Bour-Desprez, B., Brinbaum, D., Chomienne, J.-P., & Seillan, J.-M. (2016, décembre). Transmission en agriculture : quatre scénarios prospectifs à 2025. *NESE*, 41.
- CEREMA. (2020). *La zone agricole protégée (ZAP). Outils de l'aménagement*.
- Chauvot, N., & Pougard, J. (2014). Métropole Nice Côte d'Azur : Une croissance démographique à retrouver. *INSEE*.
- Commune de Gargas (84). (n.d.). *Ferme des Argiles, projet d'installation agricole : Dossier d'appel à candidature*.
- Direction départementale des territoires du Rhône. (2019). *Les logements sociaux : L'agriculteur, un public cible*.
- Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt. (2018). *Mémento de la statistique agricole de la forêt et des industries agroalimentaires*. Agreste.
- Durieux, S., & Zampini, C. (2023). *Portrait de territoire des Alpes-Maritimes : une forte pression foncière qui pèse sur la population*. INSEE.

Alice Texier – Mémoire de recherche Master 2 IUAR.

- INSEE. (n.d.). *Données harmonisées des recensements de la population 1968-2020*.
- Métropole Nice Côte d’Azur. (2016). *PLUM : Diagnostic territorial – Partie 1*.
- Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires. (2021, juillet 20). *Loi climat et résilience : l’écologie dans nos vies*.
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. (2021). *Constructibilité en zones agricole, naturelle et forestières*.
- Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires. (2022). *Loi relative à l’aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral*.
- MTE Objectif Paysages. (n.d.). *Atlas des paysages des Alpes-Maritimes*.
- Portail de l’artificialisation des sols. (2022). *La consommation d’espaces et ses déterminants*.
- Portail Web SIE. (n.d.). *Repères de territoires : La Plaine du Var*. <https://side.developpement-durable.gouv.fr>
- Vie publique. (2019, juillet 31). *Le Grenelle de l’environnement : quels engagements ?*
- Sperissen, J. (2020). « Favoriser les Installations Agricoles par la mise en place de logements pour les agriculteurs. Quelles solutions possibles À Mouans-Sartoux ? » MEAD Mouans Sartoux.

### Articles de presse

- Daguin, N. (2023, 13 décembre). « Si nous ne faisons rien, il n’y aura plus d’agriculteurs d’ici dix ans ! » À Nice, 600 hectares de terre bientôt sanctuarisés. *Le Figaro*.
- De Robien, G. (2019, 20 septembre). Commentaire de la loi no 2003-590 du 2 juillet 2003 “urbanisme et habitat” et premières directives d’application, *Le Moniteur*
- Lana, S., Besatti, É., & Servel, H. (2020, 30 juillet). Des travailleurs étrangers peinent dans les vergers du Sud : l’envers du « manger français ». *Reporterre*.
- Ministère de l’Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire. (n.d.). *Le PAT de Mouans-Sartoux : Des dispositifs inédits pour aller vers une alimentation 100 % locale*.
- Rouchard, S. (2018, 6 juin). La cantine bio de Mouans-Sartoux nourrit bien élèves et paysans. *Reporterre*.
- Vareille, L. (2024, 8 janvier). Les touristes de retour par millions sur la Côte d’Azur. *France Bleu*.
- Villar, A. (2022, 21 février). Les espaces-tests agricoles : Un dispositif spécifique d’accompagnement à l’installation. *Territoires Bio*.
- Services de l’Etat des Alpes Maritimes. (2023, 3 novembre) “L’État souhaite préserver les terrains agricoles de la plaine du Var.” Communiqué de presse.

### Lois

- Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d’orientation foncière. *Journal Officiel de la République Française*.
- Loi d’orientation pour la ville (n°91-662, 13 juillet 1991). *Journal Officiel de la République Française*.

- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). *Journal Officiel de la République Française*.
- Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n°2014-366, 24 mars 2014). *Journal Officiel de la République Française*.
- Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (n°2014-1170, 13 octobre 2014). *Journal Officiel de la République Française*.
- De la Dure Edouard, A. (2022, 5 septembre). *Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)*. Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

### Ressources numériques et outil en ligne

- Cadre de Ville. (2024, 4 juin). *ZAN : Une opportunité pour les territoires*. Webinaire.
- Démarche-urbanisme. (2020, 17 juin). La zone agricole (A) du PLU : Focus sur des règles d'urbanismes strictes. *Démarche Urbanisme*. <https://demarche-urbanisme.com/zone-a-plu/>
- Fabien. (2020, 17 juin). La zone agricole (A) du PLU : Focus sur des règles d'urbanismes strictes. *Démarche Urbanisme*. Disponible à : <https://demarche-urbanisme.com/zone-a-plu/>
- Hameaux Légers. (s. d.). 64 hameaux légers. <https://www.hameaux-legers.com>
- Le logement social. (n.d.). *Collectivités Locales*. Disponible à : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr>
- Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire. (s. d.). *Le PAT de Mouans-Sartoux : Des dispositifs inédits pour aller vers une alimentation 100 % locale*.
- Villar, A. (2022, 21 février). Les espaces-tests agricoles : Un dispositif spécifique d'accompagnement à l'installation. *Territoires Bio*.
- Soho Habitat. (n.d.). *Développons le logement abordable et local*.
- Territoires Bio. (2022, 21 février). Les espaces-tests agricoles : Un dispositif spécifique d'accompagnement à l'installation.



