



Accaparement des terres

Les sols font l'objet de convoitises pour de multiples usages, tant pour des usages urbains que pour des productions de biomasses. Ces usages sont la plupart du temps concurrentiels et exclusifs les uns les autres. Les droits d'usages de la terre peuvent faire l'objet d'accaparements (actions visant à contrôler d'importantes surfaces) dans la perspective notamment de bénéficier de rentes foncières.

Rédaction : Robert Levesque (avril 2023)

Usages et propriété des terres

Les sols, **ressources limitées**, indispensables à la vie, font l'objet de convoitises pour de **multiples usages, qu'il s'agisse d'usages urbains** (résidentiels, artisanaux, industriels, commerciaux, administratifs, énergétiques, de loisirs et d'infrastructures de transports, d'énergie) ou de **productions de biomasses** (alimentaires, énergétiques, artisanales, industrielles, pharmaceutiques...). Ces usages sont la plupart du temps concurrentiels et exclusifs les uns des autres. **Comment arbitrer entre les usages, comment arbitrer entre les « usagers » ?**

Tout au long de l'histoire de l'humanité, les sociétés humaines se sont attribuées des territoires, ont défini des frontières. A l'intérieur de ces limites, elles établissent leurs propres règles d'utilisation des sols, des écosystèmes, elles créent divers périmètres imbriqués les uns les autres, par exemple des régions aux parcelles, en passant par des territoires communaux ; **des autorités**, à différentes échelles géographiques, définissent les **usages des sols**, organisent leurs attributions entre collectivités, groupes sociaux, familles, personnes et **encadrent les transferts de ces droits**. En fonction de l'évolution de la population, des naissances, des décès, de l'économie, des techniques, des écosystèmes, du régime hydrique, du climat, ces droits et modalités de transfert ne cessent d'être modifiés.

Des **droits d'usages** peuvent constituer une propriété quand une personne peut mettre en œuvre ces droits elle-même (**usus**), les mettre temporairement à disposition d'autrui contre une redevance ou en tirer elle-même les fruits (**fructus**), les vendre, les donner, les transmettre par héritage ou toutes autres formes de cession définitive (**abusus**). **La propriété foncière correspond à un ensemble de droits, et non à tous les droits envisageables**. En Europe, un propriétaire foncier ne dispose pas du droit de construire : s'il veut construire il doit obtenir au préalable une autorisation administrative à cette fin. **La plénitude du droit de propriété s'arrête là où l'intérêt général prime**. En se référant à la



Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, sur la base de l'article 17, il est possible de priver une personne de sa propriété pour une raison d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. L'article 544 du code civil français précise que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ». Cela signifie que **pour préserver la vie, le climat, la sécurité alimentaire, l'autorité publique (Etat, conseil municipal, etc.) peut imposer des règles de bon usage** des terres aux usagers et aux propriétaires des terres, pouvant aller jusqu'à des interdictions d'usages.

En Europe, les communes et les collectivités locales, dans un cadre fixé par les Etats, organisent, via des **documents d'urbanisme**, les usages urbains, naturels, agricoles, forestiers des territoires. En France, la politique du « **zéro artificialisation net** » à l'horizon 2050, est décidée par l'Etat et mise en œuvre par les collectivités locales (Région, communes et intercommunalités, etc.).

Accaparement de droits d'usages

Les droits d'usages de la terre peuvent faire l'objet d'**accaparements (action pour contrôler d'importantes surfaces)** dans la perspective notamment de bénéficier de **rentes foncières**. Il en est ainsi lorsque des aménageurs anticipent des changements d'usage de terres agricoles ou forestières vers un usage urbain : ils achètent des terres agricoles dans l'espoir de percevoir la **plus-value** (différence entre le prix de la terre agricole et le prix du terrain à bâtir, qui peut varier dans une fourchette de 1 à 10 voire de 1 à 50) alors que l'écart de prix a été créé par la décision de la collectivité.

Ces droits d'usage font aussi l'objet d'accaparement lorsque des investisseurs **défrichent**, légalement ou illégalement, des terres et se font reconnaître propriétaires au détriment des populations autochtones comme par exemple en Amazonie, ou quand ils obtiennent auprès d'Etats africains des **concessions** de terres sur plusieurs dizaines d'années (jusqu'à 99 ans), contre une redevance d'un dollar l'hectare par an, **en ignorant les usages « coutumiers »** de ces terres par les populations locales qui ne peuvent pas présenter un titre foncier.

Il y a également accaparement quand des investisseurs constituent des **unités de production de plusieurs milliers ou centaines de milliers d'hectares**, en achetant et louant des terres agricoles, ou en achetant des parts de sociétés de production agricole, qui elles-mêmes louent ou détiennent des terres, quand **les arbitrages sont laissés aux marchés**.



Ces différents types d'**accapareurs** recherchent avant tout un **rendement financier important pour leurs investissements**. Ils bénéficient de très fortes économies d'échelle, avec des parcelles de grande taille, sans arbres, **dépassant de loin les surfaces optimales pour la protection de la biodiversité comprises entre 4 et 12 ha**. Généralement, ils mettent en œuvre des modes de production conventionnels, simplifiés, avec un nombre réduit de variétés végétales. Les opérations sont auto-mécanisées à l'extrême, automatisées ; les décisions stratégiques sont prises de plus en plus loin des lieux de production. Ces exploitations sont, pour la plupart, loin de l'agroécologie, qui suppose de préserver la biodiversité, de recourir à des intrants naturels, de recycler des éléments minéraux, d'avoir recours à des semences adaptées aux écosystèmes.

Ces immenses exploitations agricoles se constituent aux dépens des populations autochtones, des agricultures de subsistance ou de l'agriculture paysanne/familiale, par des défrichements, des expulsions qui ne disent pas leur nom, et l'accès à différents marchés fonciers insuffisamment régulés. Ces grandes exploitations réduisent les territoires des peuples autochtones, **repoussent les populations locales sur les moins bonnes terres**, les moins mécanisables, les moins bien dotées en eau, les petits agriculteurs sont expulsés vers les villes ou se retrouvent sans terre, comme en Inde ou au Brésil. En Europe, on assiste à une concentration des terres, via des sociétés de production agricole dont les cessions de parts sont insuffisamment encadrées, qui mène à l'émergence d'une agriculture capitaliste au détriment de l'agriculture paysanne/familiale.

Bibliographie

Billet, P. (2021, 20 avril). Emission C dans l'sol - Quels droits pour les sols ? [Vidéo]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=4j-JU2Kb2b0>

Claveirole, C., Du sol au foncier, des fonctions aux usages, quelle politique foncière ? 2023, CESE, 95 p.

Clough, Y., Kirchweger, S., Kantelhardt, J., Field sizes and the future of farmland biodiversity in European landscapes. 2020, Conservation letter, 12 p.

Gambino, M., Laisney, C., Vert, J., (coord), Le monde agricole en tendances. Un portrait prospectif des agriculteurs, Centre d'études et de prospective, SSP, ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire. 2012, 44 p.

Ostrom, E., Gouvernance des biens communs, pour une nouvelle approche des ressources naturelles, 1990, Planète Enjeu, De Boeck, 301 p.

Jaubertie, C., Pardon, L., Cochet, H., Levesque, R., Ukraine, une approche comparée des dynamiques et performances économiques des structures agricoles. 2010, NESE, 18 p.