



DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER

*TERRITOIRE DU PÔLE
MÉTROPOLITAIN DU GENEVOIS
FRANÇAIS*

Restitution finale

13 décembre 2024





SOMMAIRE

1. Présentation de la mission
2. Contexte foncier agricole
3. Dynamique d'évolution des espaces agricoles
4. Synthèse du diagnostic
5. Perspectives et suites à donner



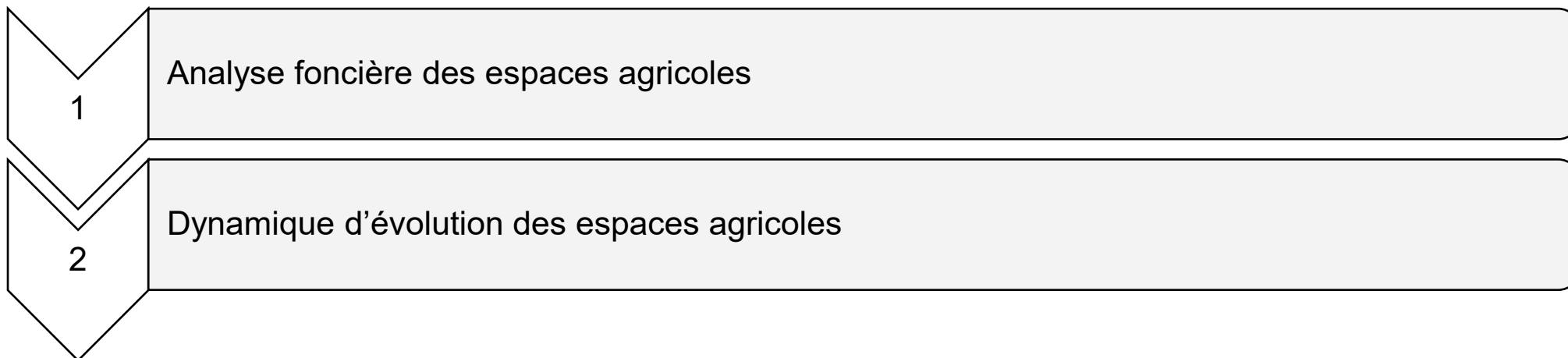
1. PRÉSENTATION DE LA MISSION



PRESENTATION DE LA MISSION

Répondre aux enjeux de l'aménagement durable et de la transition écologique en contribuant aux réflexions des territoires en matière d'urbanisme et de préservation du foncier agricole

Le pôle métropolitain du genevois a confié à la Safer la réalisation d'une étude foncière visant à analyser, sur chaque EPCI concernée, les thématiques suivantes :



Mettre à disposition des élus un socle commun d'indicateurs permettant de nourrir la réflexion et le débat sur les enjeux liés au foncier agricole



2. CONTEXTE FONCIER ET AGRICOLE

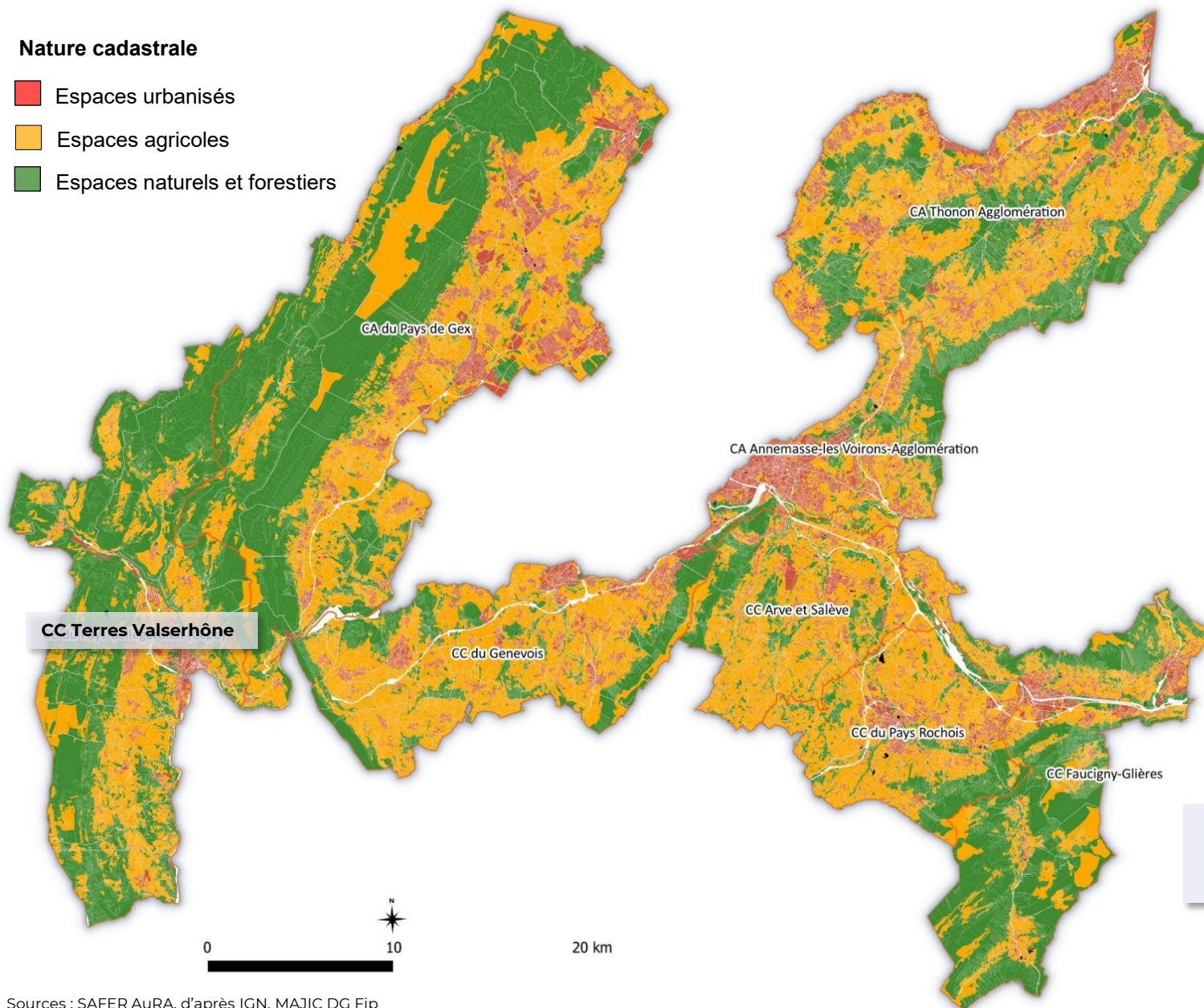
DONNÉES GÉNÉRALES



OCCUPATION DU SOL SELON LA NATURE CADASTRALE

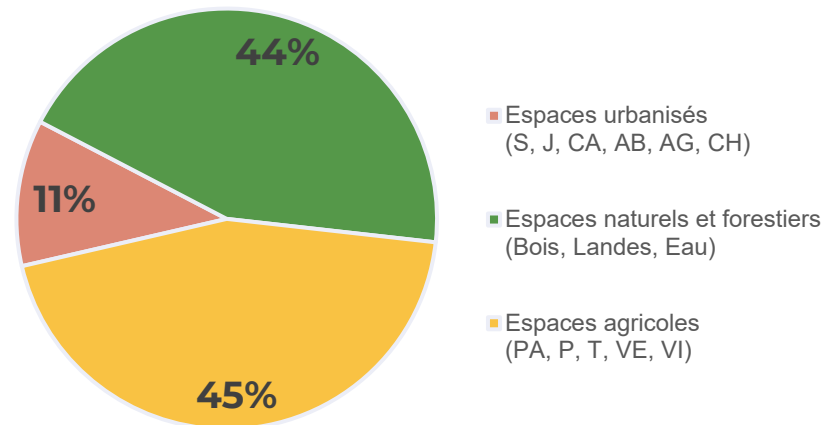
Nature cadastrale

-  Espaces urbanisés
-  Espaces agricoles
-  Espaces naturels et forestiers



Un territoire de **137 625 ha (cadastrés)** dont **61 396 ha « agricole »**.

Répartition des surfaces selon les natures cadastrales



Base de données source de l'analyse foncière





2. CONTEXTE FONCIER ET AGRICOLE

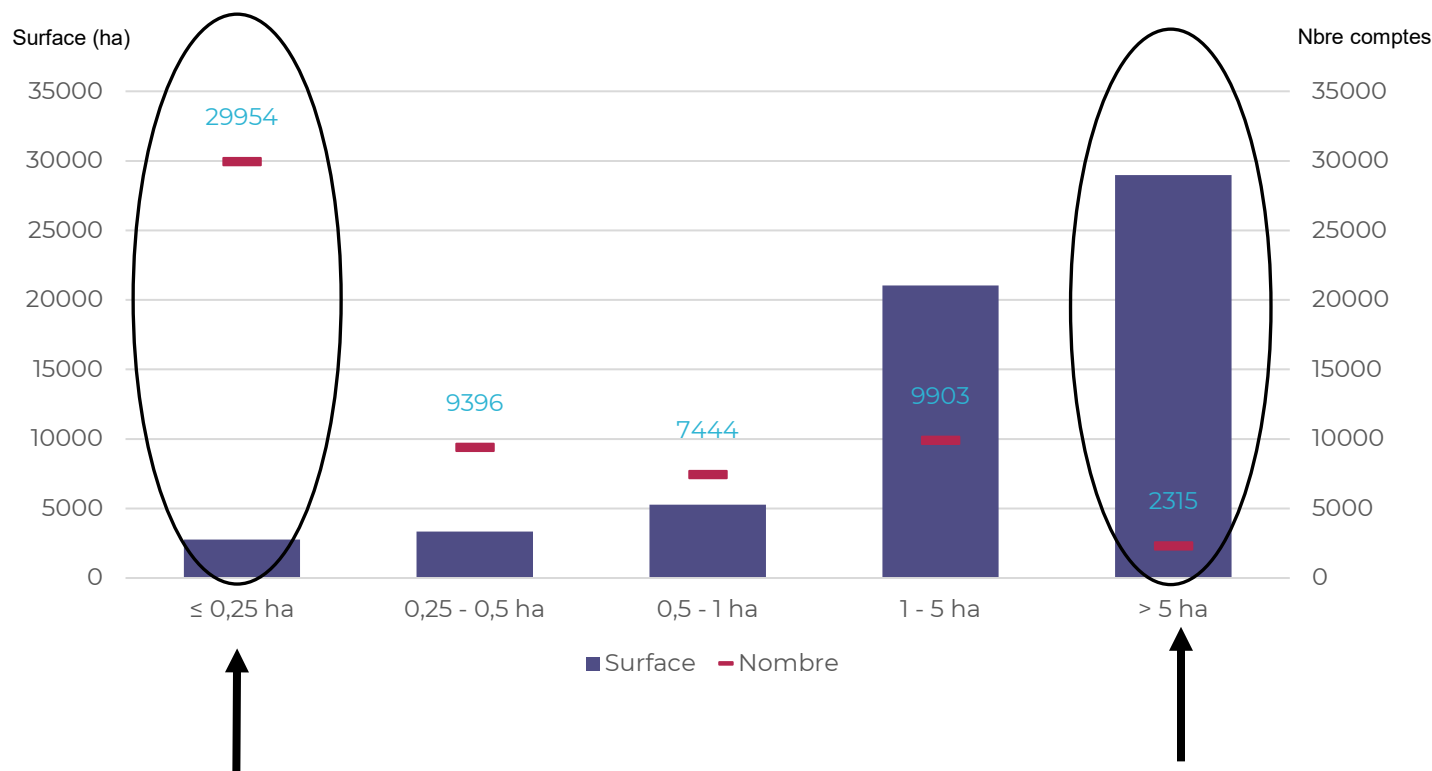
*MORCELLEMENT
FONCIER*



MORCELLEMENT FONCIER DES ESPACES AGRICOLES

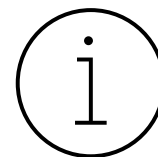
A l'échelle des comptes de propriété

Répartition des comptes de propriété détenant les surfaces agricoles par classe de surface



► **51% des comptes de propriété détiennent environ 4,5% de la surface agricole.** Cela concerne les comptes dont la superficie est inférieure à 0,25 ha.

► **4% des « grands » comptes de propriété (> à 5ha) détiennent 47% de la superficie agricole du territoire.**



Un compte de propriété peut détenir plusieurs parcelles cadastrales

Nombre de comptes de propriété* : **59 012**

* Sont comptabilisés tous les comptes de propriété détenant exclusivement ou en partie des espaces cadastrés agricoles.

Superficie moyenne « agricole »** par compte de propriété : **1 ha**

→ **2,3 ha à l'échelle AuRA**

** Sont comptabilisés uniquement les surfaces cadastrées agricoles appartenant à chaque compte de propriété



MORCELLEMENT FONCIER DES ESPACES AGRICOLES

A l'échelle des comptes de propriété

Secteurs les plus morcelés

Morcellement des comptes de propriété



0

15

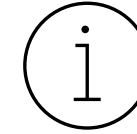
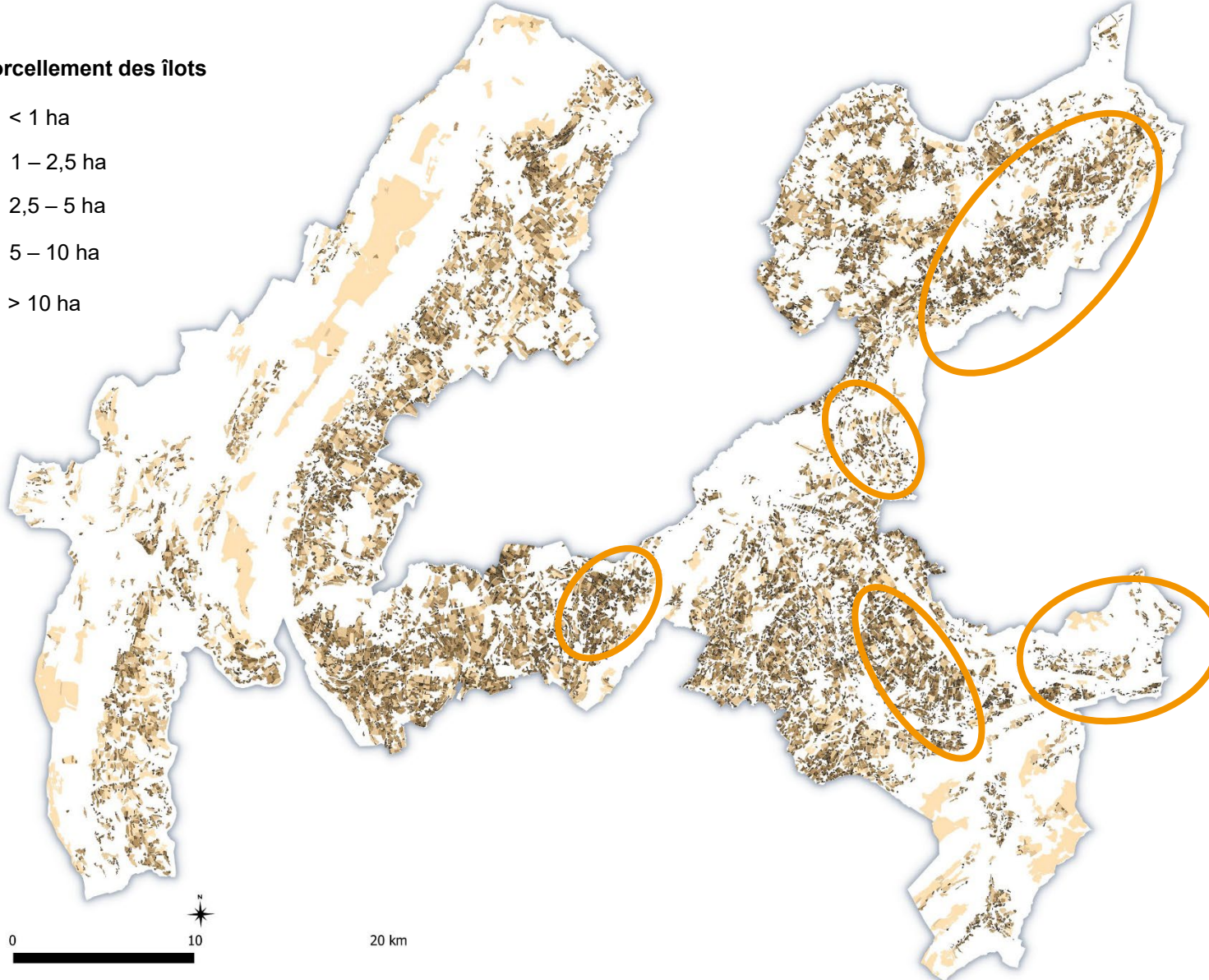
30 km



MORCELLEMENT FONCIER DES ESPACES AGRICOLES

A l'échelle des îlots PAC

Morcellement des îlots



Tènement agricole exploité par une seule exploitation. Un îlot agricole peut contenir plusieurs parcelles contigües et concerné plusieurs comptes de propriété

- ❑ **25 387 îlots agricoles** déclarés par les exploitations dans le cadre de la PAC 2022 et du recensement suisse agricole
- ❑ **La superficie moyenne** d'un îlot agricole est de **1,9 ha** (pour rappel 0,3 ha à l'échelle des parcelles cadastrales)
- ❑ **Plus de la moitié des îlots agricoles ont une superficie inférieure à 1 ha.**



2. CONTEXTE FONCIER ET AGRICOLE

*ANALYSE DE LA
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE*



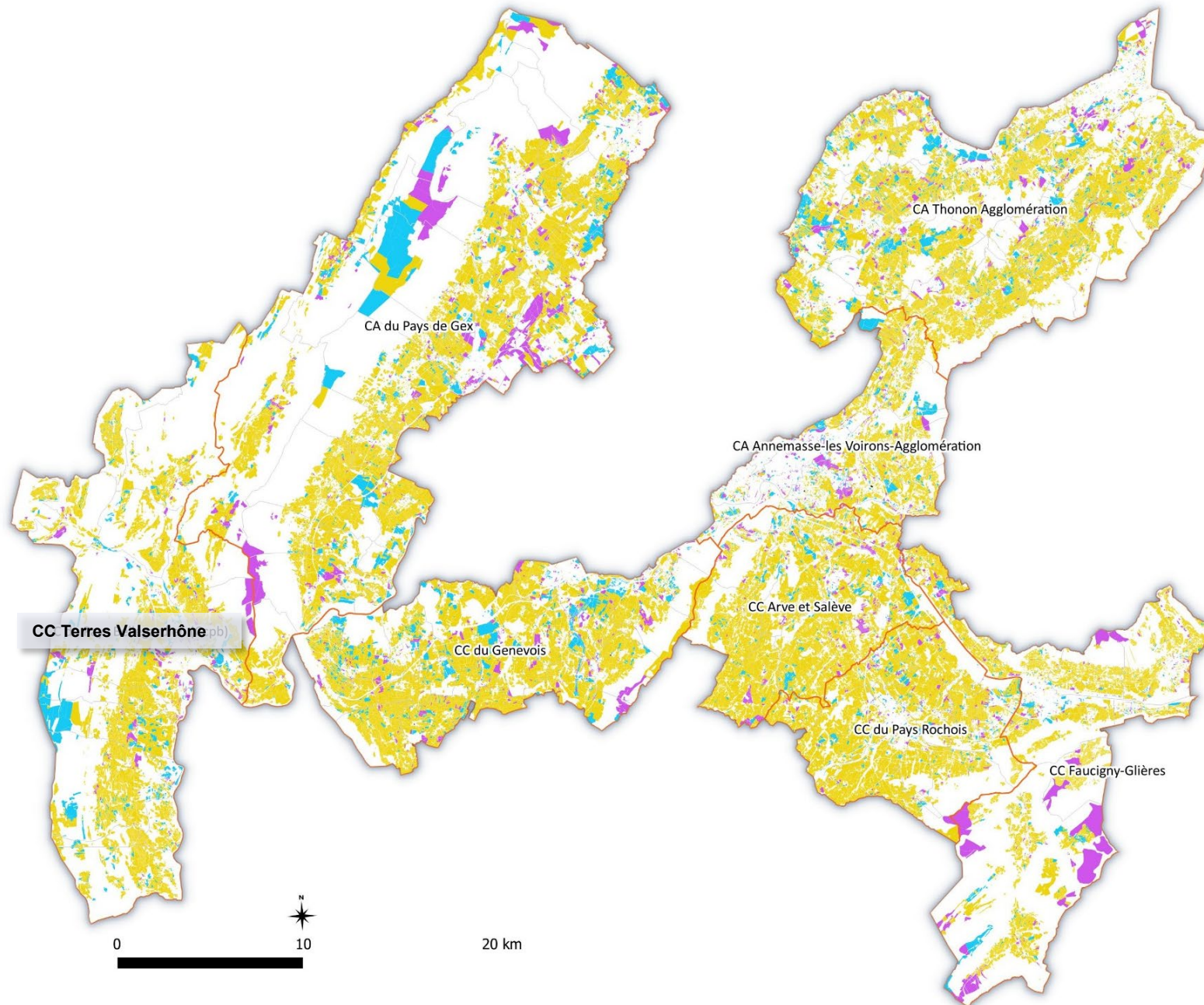
ANALYSE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DES ESPACES AGRICOLES

Typologie des propriétaires

- ❑ 79% de la superficie agricole est détenue par des personnes physiques → **48 610 ha**
- ❑ 11,5% des surfaces agricoles détenues par des personnes morales de droit privé → **7 200 ha**
- ❑ 9% de la superficie cadastrée agricole est en propriété de personnes publiques → **5 586 ha**

Propriété des espaces agricoles

-  Personnes morales de droit privé
-  Personnes physiques
-  Personnes publiques



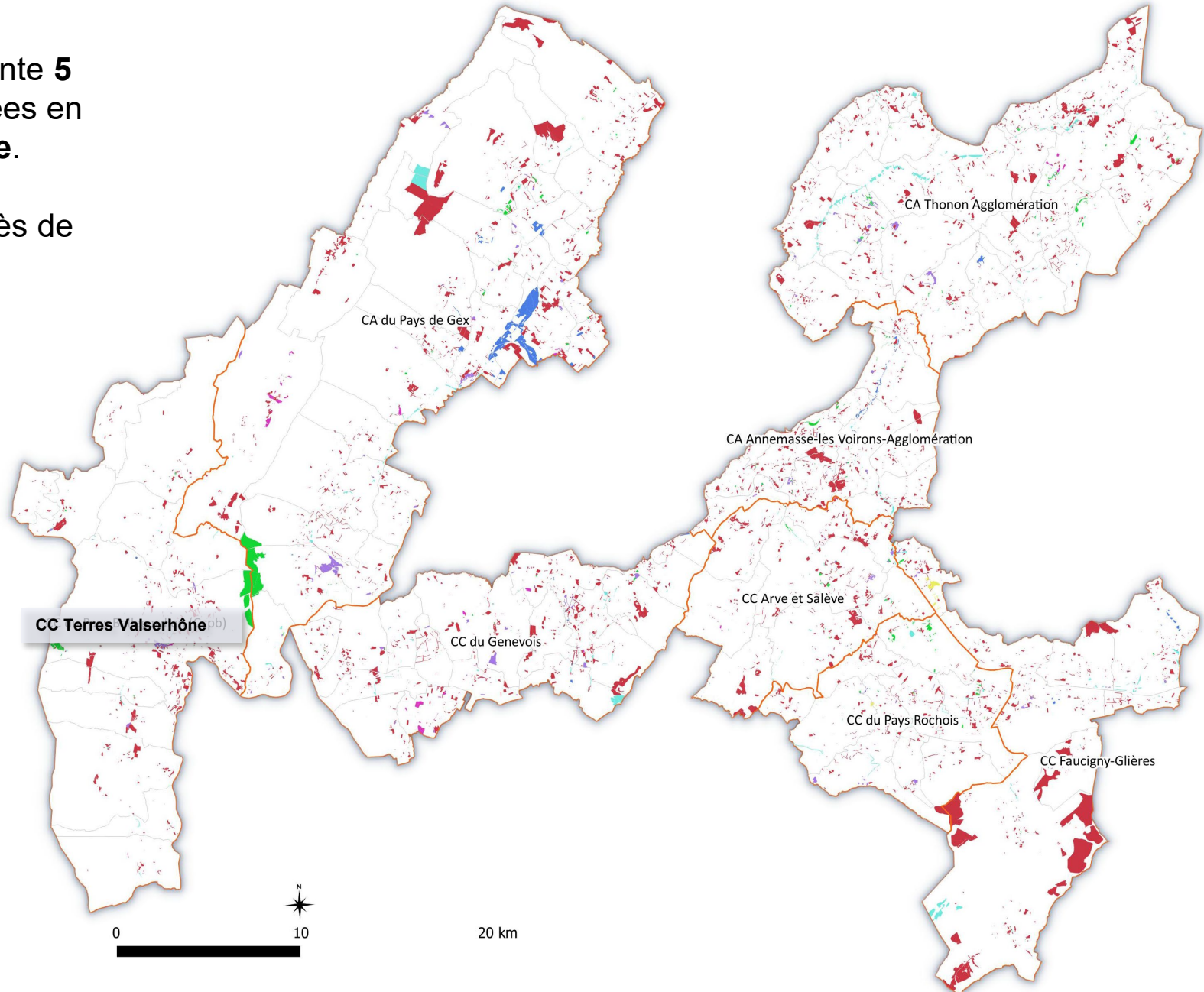


ANALYSE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DES PERSONNES PUBLIQUES

- La propriété publique représente **5 586 ha** des surfaces cadastrées en agricole soit **9% de la surface**.
- Les communes détiennent près de **74% des surfaces agricoles publiques**

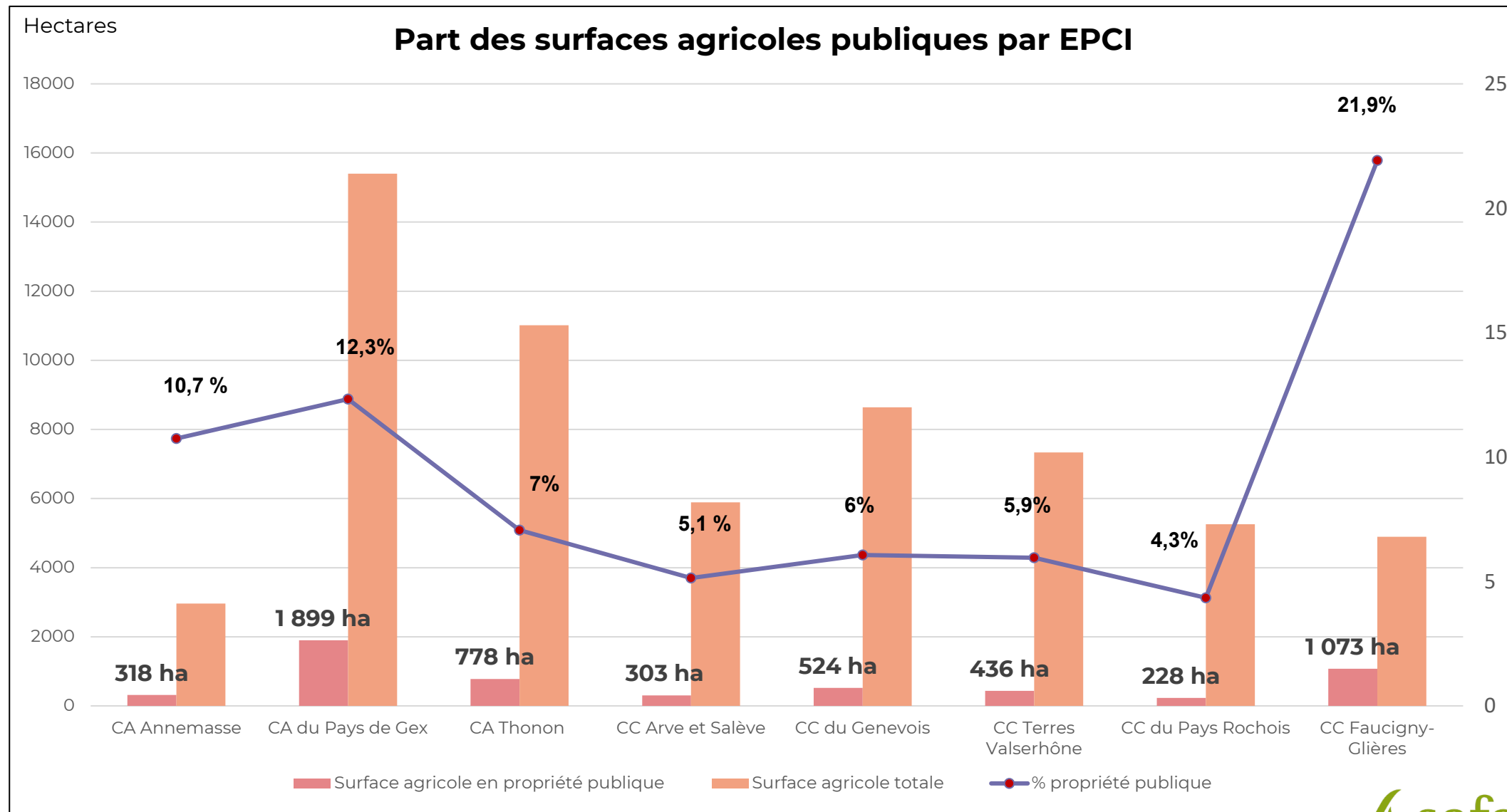
Typologie de la propriété publique

-  Etat
-  Région
-  Etablissements publics ou organismes associés
-  Biens de sections
-  Département
-  Commune
-  EPCI





ANALYSE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DES PERSONNES PUBLIQUES





2. CONTEXTE FONCIER ET AGRICOLE

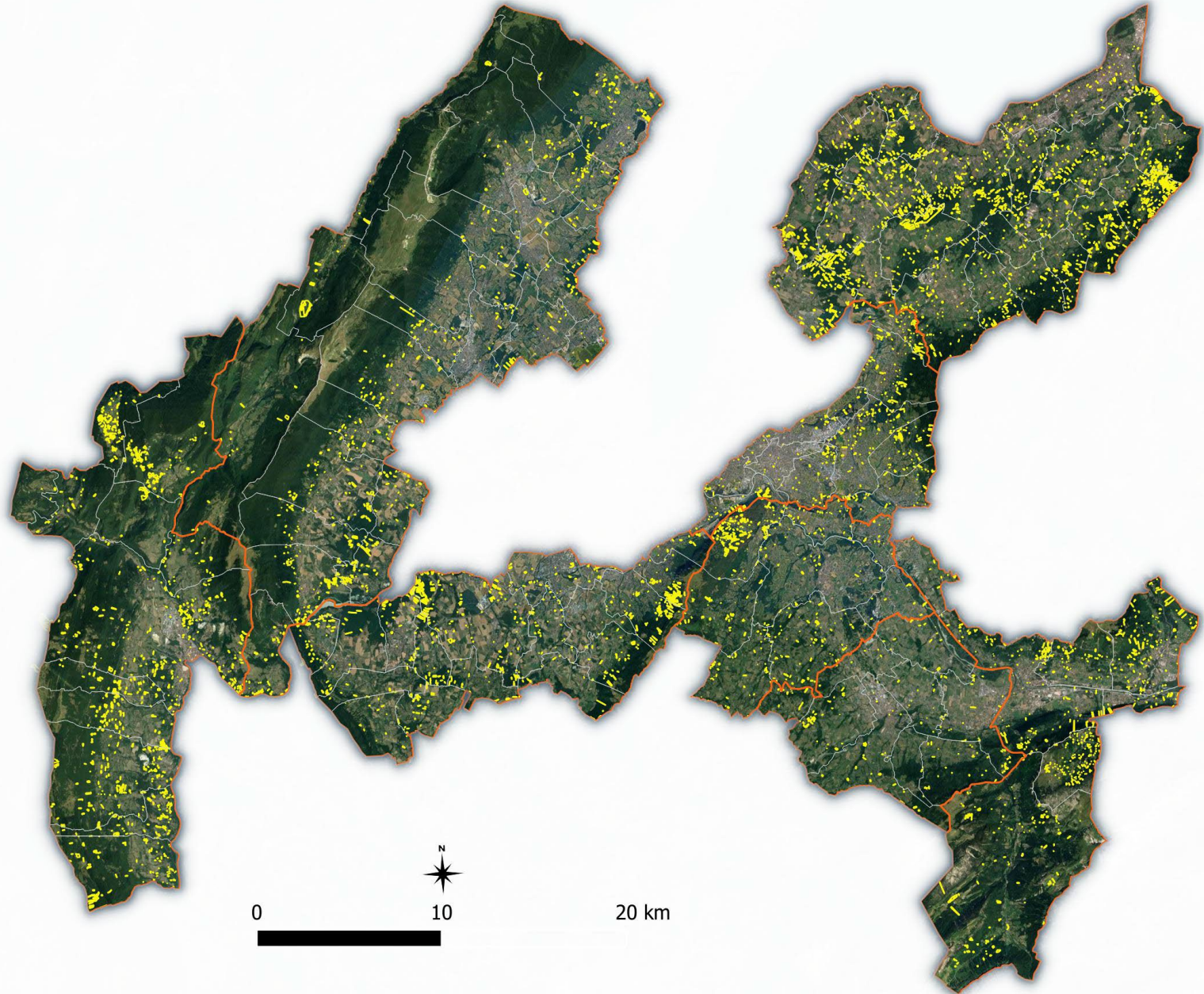
*FOCUS BIENS POTENTIELLEMENT
VACANTS ET SANS MAITRE*



BIENS POTENTIELLEMENT VACANTS ET SANS MAITRE

Identification sommaire des parcelles

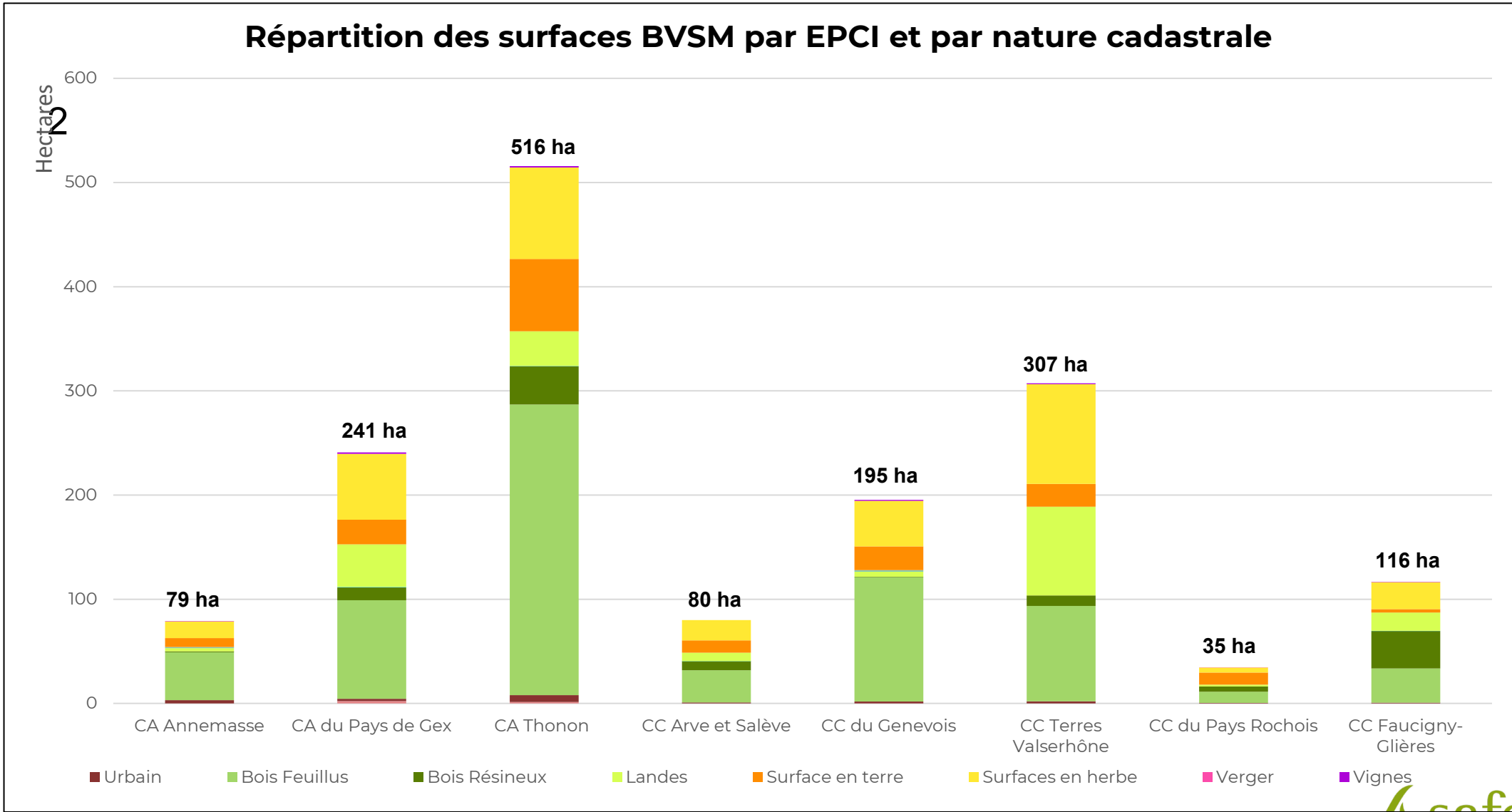
- ❑ 8 100 parcelles potentiellement vacantes dont 2 700 cadastrées « agricoles »
- ❑ 1 570 ha de surface potentiellement vacante dont 535 ha de surfaces agricoles (soit 34% des surfaces)
- ❑ 4 119 comptes de propriété concernés dont 1 610 détiennent des surfaces agricoles
- ❑ La surface moyenne d'une parcelle agricole potentiellement vacante est de 0,2 ha (193 parcelles ont une superficie supérieure à 5 000m², dont 53 supérieures à 1 ha).





BIENS POTENTIELLEMENT VACANTS ET SANS MAITRE

Bilan à l'échelle des EPCI





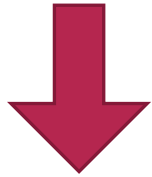
2. CONTEXTE FONCIER ET AGRICOLE

ANALYSE DU POTENTIEL AGRICOLE

ANALYSE DU POTENTIEL AGRICOLE

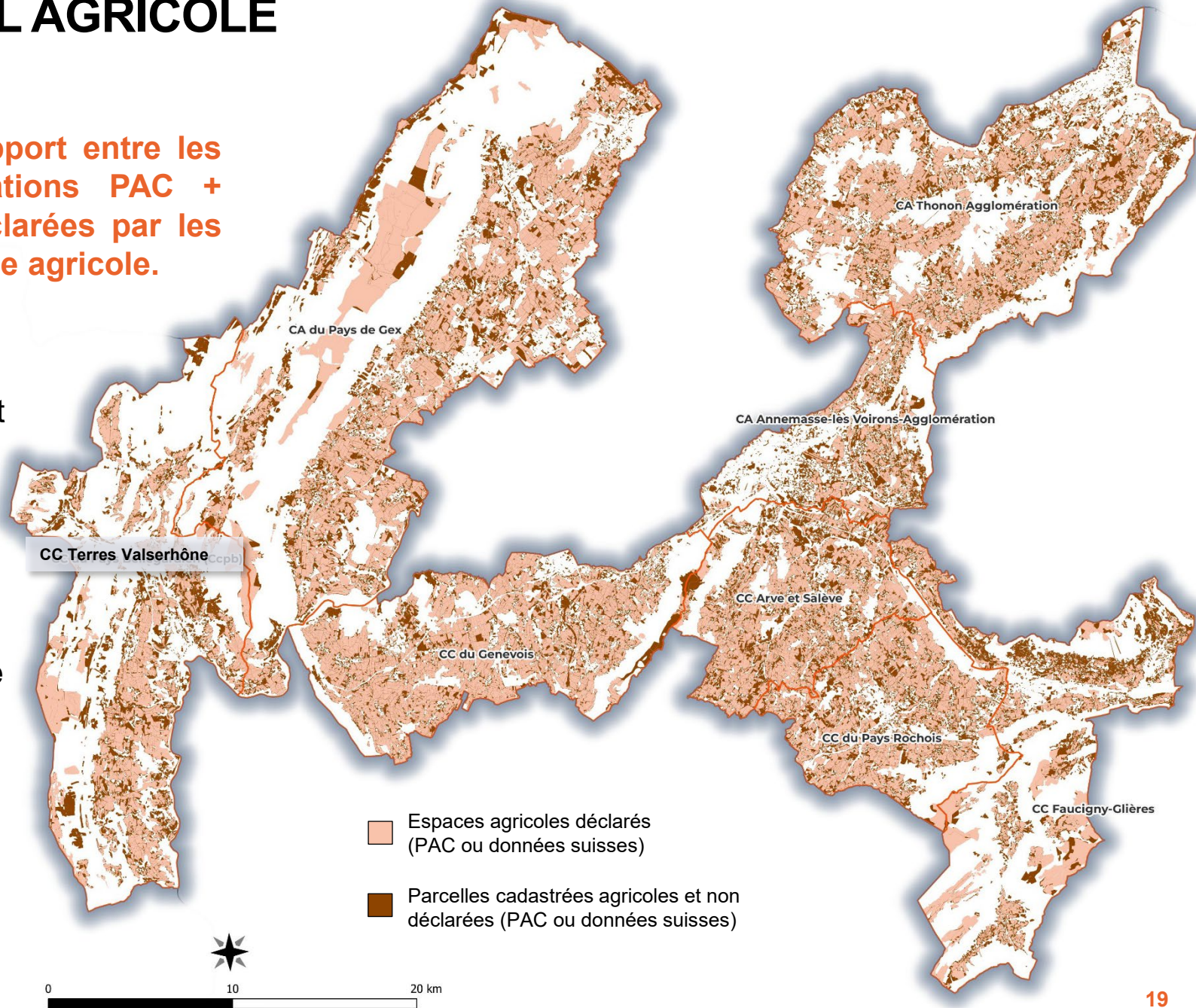
Le potentiel agricole correspond au rapport entre les surfaces exploitées selon les déclarations PAC + recensement des surfaces agricoles déclarées par les exploitants suisses et la surface cadastrale agricole.

Sur le territoire du Pôle Métropolitain du Genevois Français, on estime que 74% soit environ 45 000 ha du potentiel agricole du territoire est exploitée.



26% des surfaces cadastrées agricoles ne sont pas déclarées à la PAC

→ Des biais et/ou des révélateurs de potentielles actions ?





ANALYSE DU POTENTIEL AGRICOLE



Nécessité d'avoir une analyse plus fine des parcelles qui ressortent en couleur marron

USAGE AGRICOLE

- ✓ Certaines exploitations ne déclarent pas ou peu de surfaces à la PAC (maraîcher, arboriculteurs, viticulteurs, centres équestres)

Aucune action

USAGE NON AGRICOLE MAIS COHERENT

- ✓ Parcelles cadastrées agricoles qui sont en réalité **des jardins de maison d'habitation**
- ✓ Parcelles cadastrées agricoles qui sont en réalité **des bois**

Action corrective du cadastre : enjeu de fiscalité

USAGE NON AGRICOLE ALORS QU'IL POURRAIT Y EN AVOIR UN

- ✓ Parcelles cadastrées agricoles qui sont en réalité **des espaces d'agrément de particuliers** (chevaux de loisirs, terrains attenants à la résidence principale dans des zones d'habitat diffus)
- ✓ Certaines parcelles agricoles en frange de zones urbaines font l'objet de rétention foncière pratiquée par des propriétaires (friches ou précarisation de l'agriculteur)
- ✓ Parcelles cadastrées agricoles qui sont en réalité **en cours d'enfrichement**

Veille foncière, actions de médiation des usages, animation foncière, préemption ou protocoles Safer



3. DYNAMIQUE D'ÉVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES



BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES AGRICOLES

Consommation des surfaces agricoles sur la période 2018-2022

Artificialisation = Perte de foncier agricole



- 109 ha/an de recul des surfaces agricoles



- 7 ha/an
diminution des espaces naturels



- 5 ha/an
diminution des surfaces en mutation
(TAB, espaces récréatifs, voie ferrée...)



+112 ha/an
progression des surfaces urbanisées



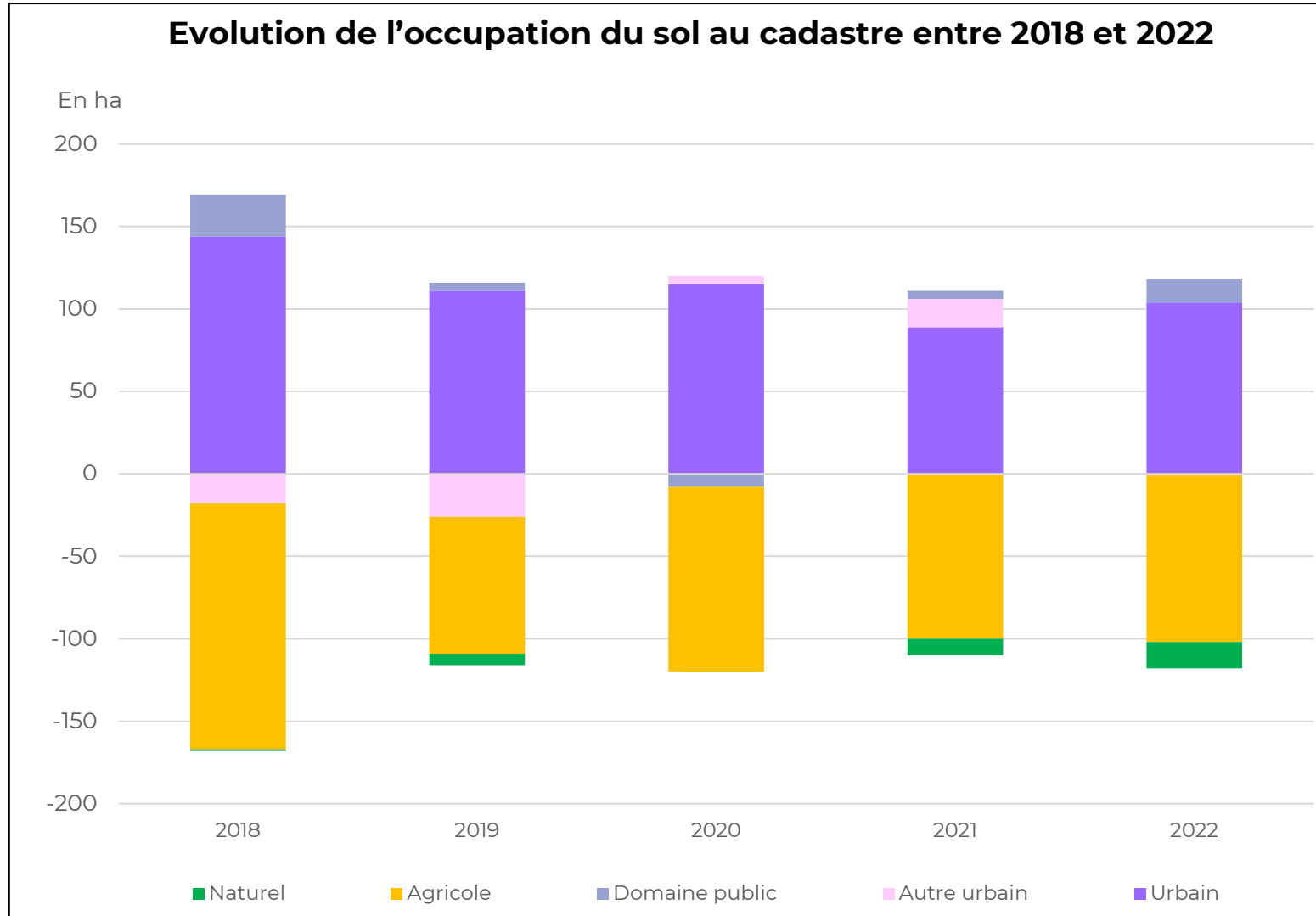
+9 ha/an
progression des surfaces non cadastrées
(domaine public)

La base cadastrale **MAJIC** affecte à chaque parcelle une nature fiscale. L'analyse diachronique des surfaces de chaque nature fiscale permet d'estimer l'évolution de l'occupation du sol. On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales :

- **Agricole** : terre, pré, pâture, vigne, verger ;
- **Naturel et forestier** : bois, lande, eau ;
- **Urbain** : surfaces en natures fiscales de sol (support de bâti) et jardin (attenant au sol) ;
- **Autre urbain** : agrément, à bâtir, voie ferrée, carrière ;
- **Domaine public** : surfaces non cadastrées.

EVOLUTION 2018-2022 DE L'OCCUPATION DU SOL

Dynamique d'évolution sur l'ensemble du territoire du Pôle Métropolitain



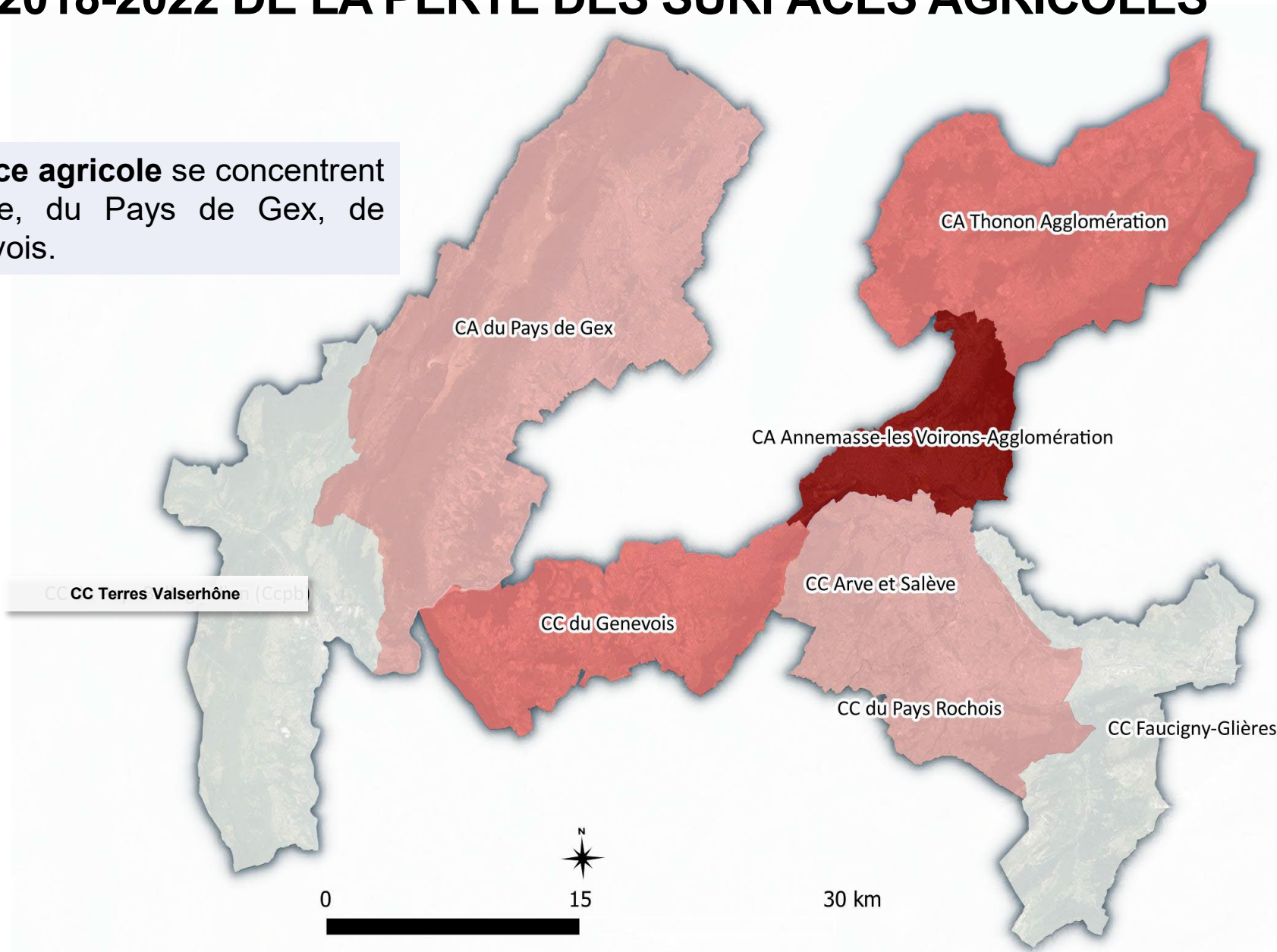
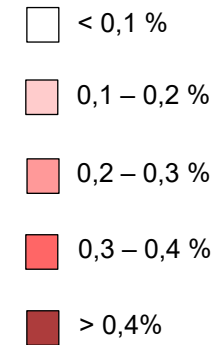
- ❑ Perte de **545 ha d'espaces cadastrés agricoles entre 2018 et 2022, soit 0,8 %** de l'espace cadastré agricole du territoire du Pôle Métropolitain.
- ❑ Ramené à l'année, le rythme de disparition des surfaces agricoles est de **près de 109 ha/an**.
- ❑ Les pertes les plus importantes de l'espace agricole sont intervenues en 2018.
- ❑ **Les espaces naturels et forestiers ont peu diminué** sur la période (-34 ha) soit 6,8 ha/an.



EVOLUTION 2018-2022 DE LA PERTE DES SURFACES AGRICOLES

74% des pertes de surface agricole se concentrent sur les CA d'Annemasse, du Pays de Gex, de Thonon et la CC du Genevois.

Part de la consommation foncière
par an par rapport à la SAU
intercommunale (cadastre)





BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES AGRICOLES

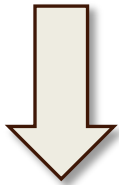
Consommation masquée 2019 -2023

Consommation masquée = Perte d'usage agricole



- 115 ha/an

Acquis par des particuliers pour un usage d'agrément



71 ha/an

lors d'un achat résidentiel



44 ha/an

lors d'un achat de loisirs

Consommation masquée :

Il s'agit d'une consommation des espaces productifs agricoles par les non-agriculteurs qui se rendent propriétaires de terres, soit lors d'un achat résidentiel (acquisition d'une maison + jardin + quelques milliers de mètres carrés de terres ou prés), soit lors d'achats d'agréments (achat d'un pré, extension d'un jardin, etc.).

Ces terrains ne sont pas soustraits de « l'espace nature », car ils ne sont pas urbanisés, mais ils acquièrent un usage de loisirs difficilement réversibles. En témoigne le prix moyen consenti pour acheter ces terrains qui est supérieur au prix agricole.



BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES AGRICOLES



Sources : Google Street View



BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES AGRICOLES



Sources : Google Street View



BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DES ESPACES AGRICOLES



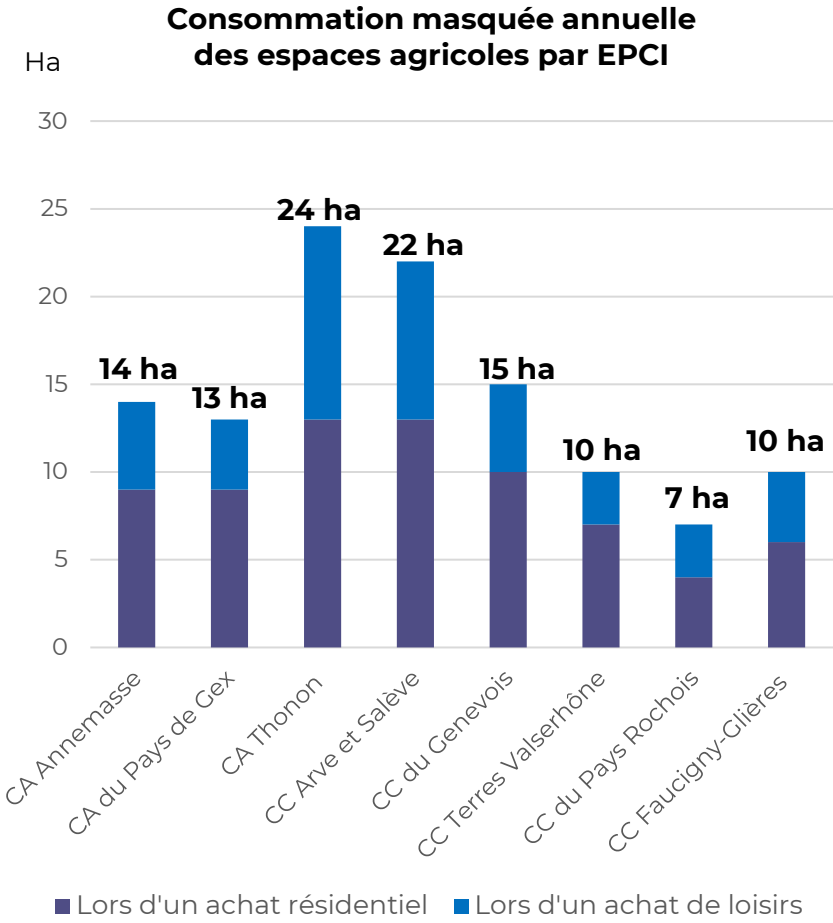
Sources : Safer de l'Ile-de-France



Sources : Google Street View

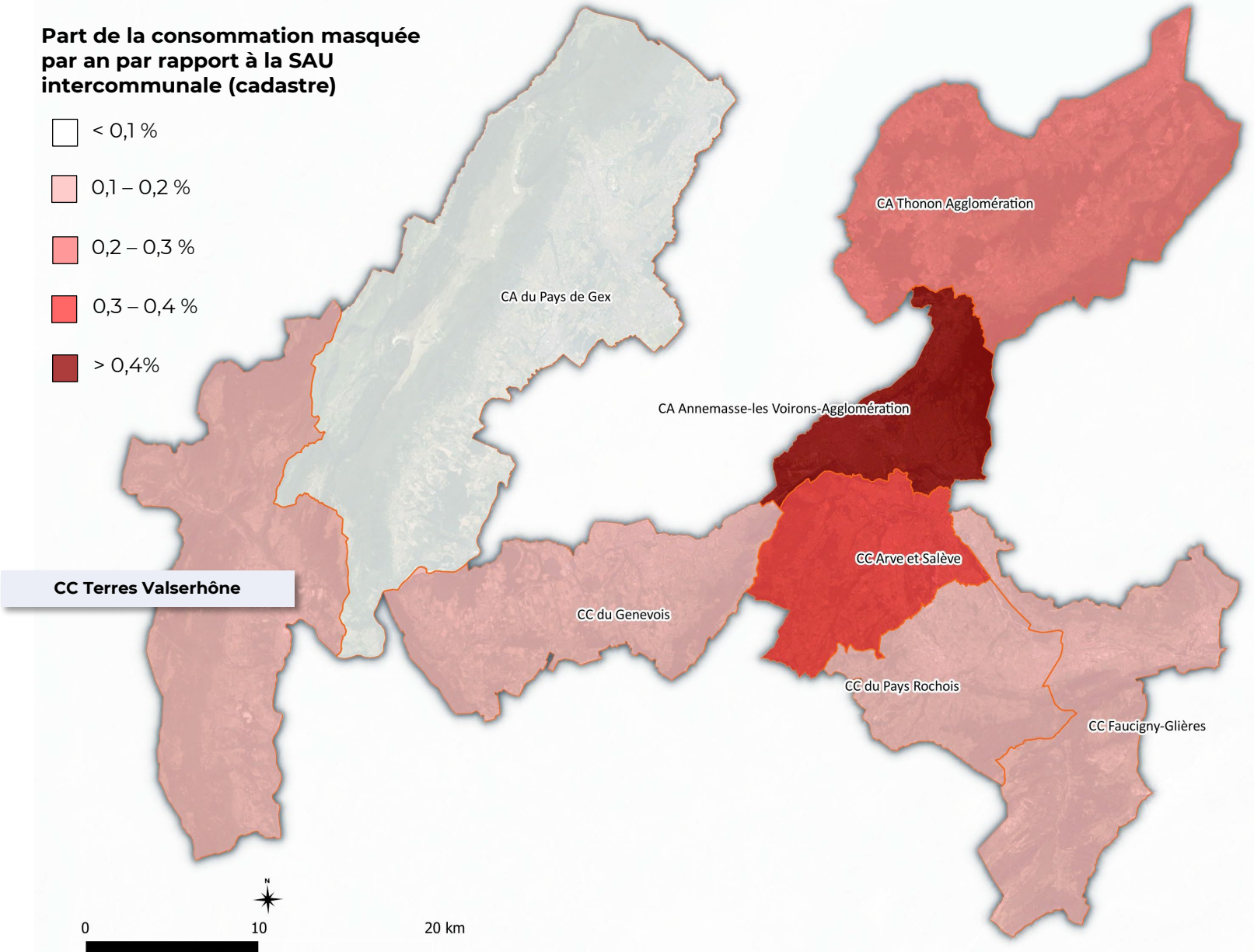


BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE MASQUÉE DES ESPACES AGRICOLES PAR EPCI (2019-2023)



Part de la consommation masquée par an par rapport à la SAU intercommunale (cadastre)

- < 0,1 %
- 0,1 – 0,2 %
- 0,2 – 0,3 %
- 0,3 – 0,4 %
- > 0,4 %



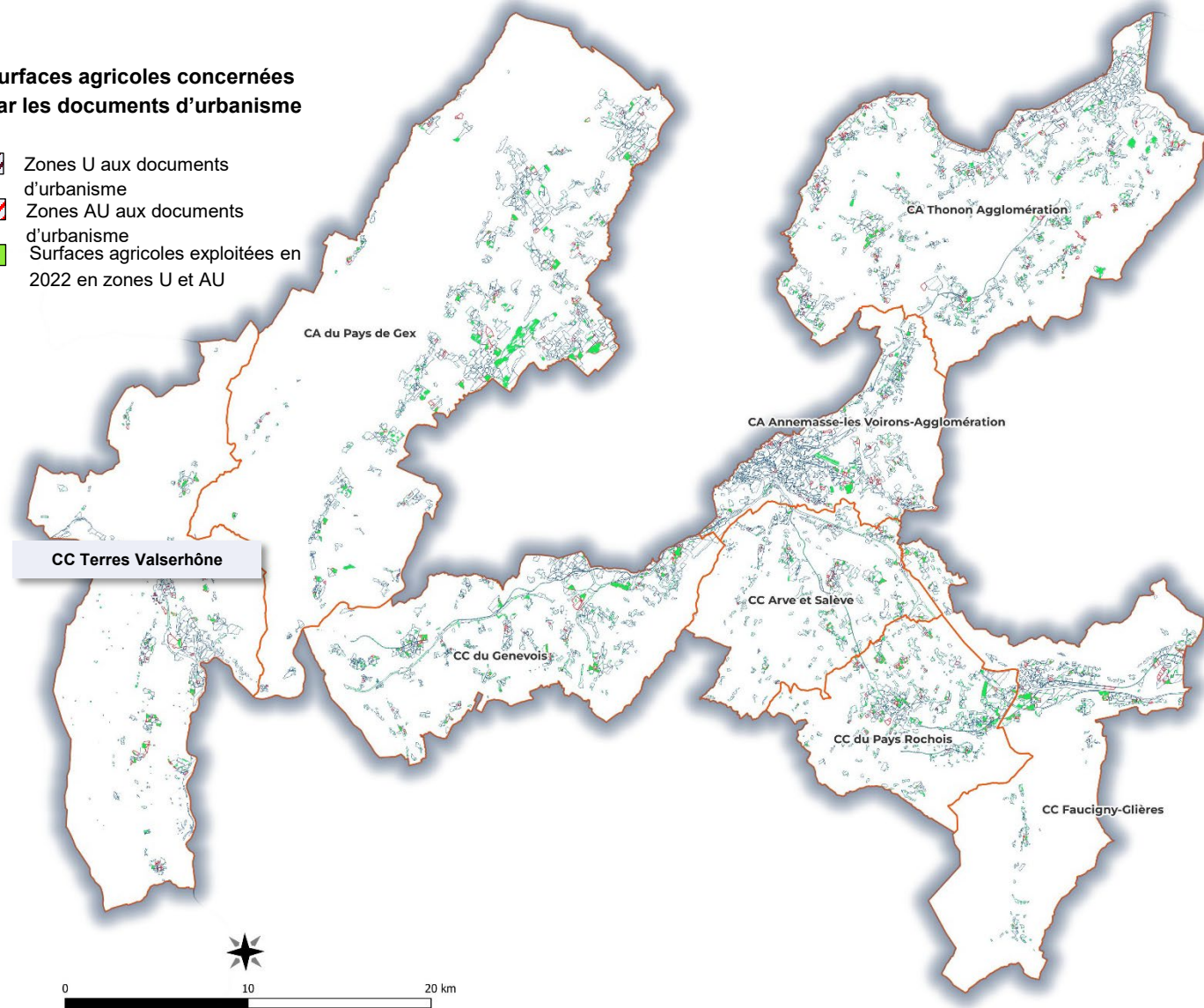
Sources : SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, d'après IGN, DGFIP – MAJIC 2019-2023 et base DIA Safer, marché foncier de l'espace rural



ANALYSE DES SURFACES AGRICOLES EXPLOITÉES EN ZONE URBAINE ET À URBANISER

Surfaces agricoles concernées par les documents d'urbanisme

-  Zones U aux documents d'urbanisme
-  Zones AU aux documents d'urbanisme
-  Surfaces agricoles exploitées en 2022 en zones U et AU

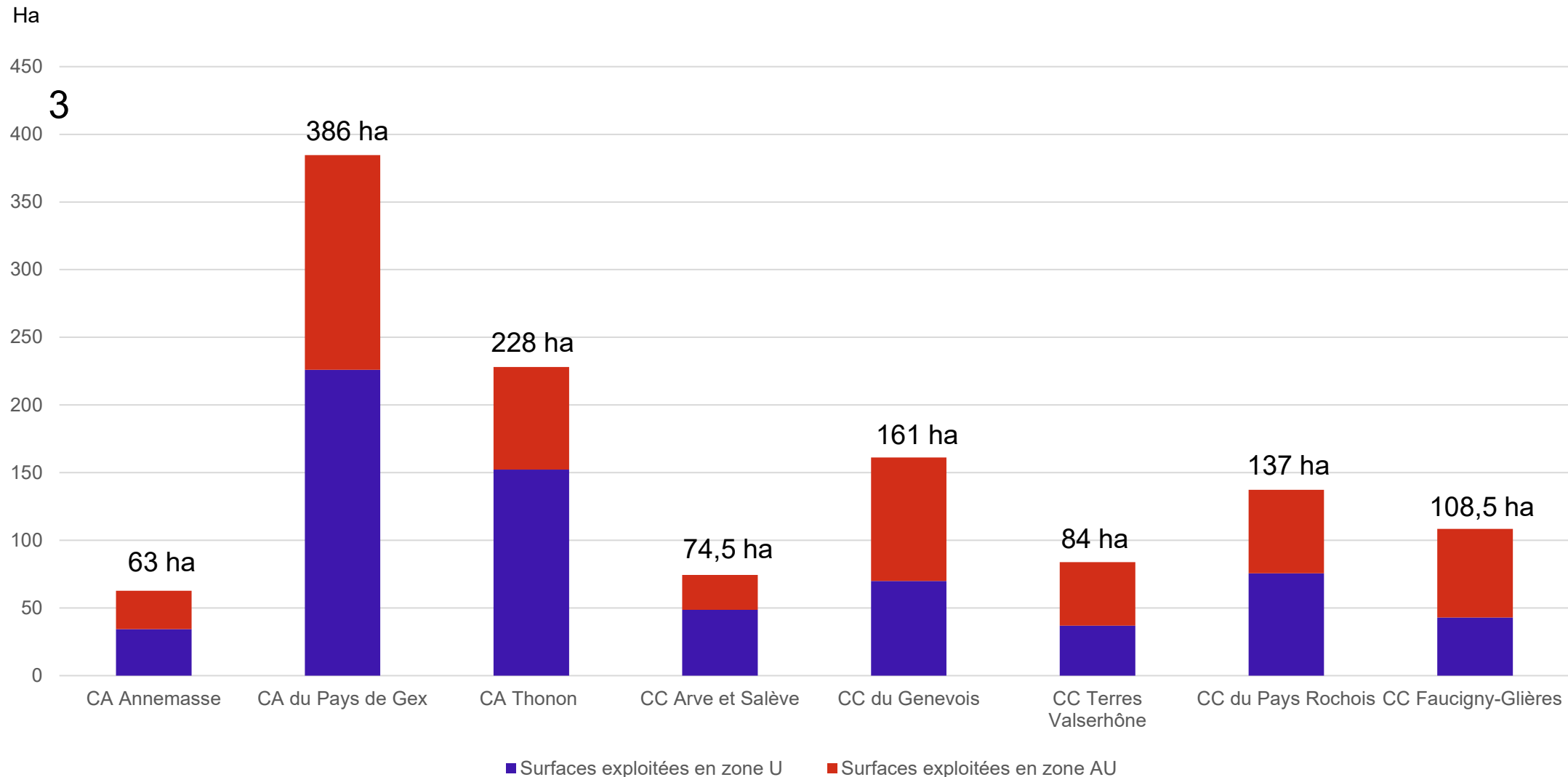


Chiffres clés :

- ☐ En 2022, et à l'échelle du Pôle Métropolitain, **1 242 ha sont exploités en zones urbaines ou à urbaniser** soit 2,7% des surfaces exploitées.
- ☐ **679 ha** sont exploités en zones urbaines.
- ☐ **563 ha** sont exploités en zones à urbaniser (dont 179 ha en zones 2AU).
- ☐ **69%** des surfaces concernées sont déclarées comme étant des activités d'élevage.
- ☐ Sur la base des données de la PAC 2022*, **475 exploitations** sont concernées dont 95 exploitations dont la part de la superficie concernée est supérieure à 5% (645 ha) et 36 exploitations dont la part de la superficie concernée est supérieure à 10% (331 ha).



ANALYSE DES SURFACES AGRICOLES EXPLOITÉES EN ZONE URBAINE ET À URBANISER





BILAN PAR EPCI DE L'EVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES

Commune	Perte de surface agricole entre 2018 et 2022	Surface agricole concernée par la consommation foncière masquée entre 2019 et 2023	Surfaces agricole exploitée en zones U et AU
CA Annemasse	70 ha	70 ha	63 ha
CA du Pays de Gex	92 ha	66 ha	386 ha
CA Thonon	146 ha	116 ha	228 ha
CC Arve et Salève	49 ha	116 ha	74,5 ha
CC du Genevois	95 ha	61 ha	161 ha
CC Terres Valserhône	27 ha	49 ha	84 ha
CC du Pays Rochois	44 ha	35 ha	137 ha
CC Faucigny-Glières	22 ha	52 ha	108,5ha
TOTAL	545 ha	565 ha	1 242 ha



4. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

- ❑ **45% de la superficie du Pôle Métropolitain est cadastré agricole pour une surface de 61 396 ha**
- ❑ **Un morcellement parcellaire important des espaces agricoles**, particulièrement sur les EPCI de Thonon, Annemasse et la partie nord de la CC Faucigny-Glières.
- ❑ **21% des surfaces agricoles détenues par des personnes morales (publiques ou privées) → 5 600 ha dont 4 135 ha en propriété des communes.**
- ❑ **1 570 ha de surface potentiellement vacante dont 535 ha de surfaces agricoles. Thonon Agglomération et la CC du Pays Bellegardien sont majoritairement concernées.**



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

- ❑ **Des espaces agricoles soumis à pression foncière liée à l'urbanisation :**
 - **Perte d'environ 109 ha/an de superficie cadastrée agricole au profit de l'urbanisation.**
→ *Pour information, la superficie moyenne d'une exploitation en Haute-Savoie est de 54 ha et 81 ha dans le département de l'Ain*
 - 1 242 ha de superficie agricole déclarée (PAC ou données suisses) concernés par des zones U ou AU ;
 - Un **impact foncier** pouvant être important **pour les exploitations agricoles** concernées.

- ❑ **115 ha/an de perte d'usages agricoles liée à la consommation foncière « masquée »;**

- ❑ **Constat de l'importance des superficies à vocation agricole non déclarées à la PAC** (surfaces professionnelles ? loisirs ?, enfrichement ?, rétention foncière ?).



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



Les collectivités peuvent **agir** par des **actions de veille foncière, d'animation foncière**, par la mobilisation **d'outils de planification** (ZAP, PAEN,...)



Mobiliser les actions et outils d'**aménagement foncier** (ECIR, AFAFE...)



Les Safer peuvent **sécuriser le foncier en accompagnant les propriétaires fonciers** dans leur transmission



Des **adaptations législatives** pourraient contribuer à limiter le phénomène.

GENEVOIS FRANÇAIS

Pôle
métropolitain

Agir ensemble pour maîtriser notre avenir.



15 avenue Emile Zola
74100 Annemasse
genevoisfrancais.org