



– FONCIER AGRICOLE – DE L'ALERTE À L'ACTION : QUELLES SOLUTIONS POUR UNE MEILLEURE GESTION DU FONCIER AGRICOLE ?

UN CONSTAT ALARMANT

Le foncier agricole de la Nouvelle-Calédonie est en recul constant depuis longtemps, menaçant la capacité du territoire à nourrir sa population. Face à ce constat et en l'absence de recensement général agricole depuis 2012, la Chambre d'agriculture et de la pêche de Nouvelle-Calédonie (CAP-NC) a lancé une étude fondée sur les données du Registre de l'agriculture et de la pêche. Celle-ci a permis de mettre en lumière des tendances particulièrement préoccupantes qui ont été relayées au sein d'un premier document rendu public mi-août 2025.

Après le temps des constats doit venir le temps de l'action. C'est le propos de ce second document qui explore de nombreuses pistes et formule des recommandations concrètes

pour enrayer la perte de notre foncier agricole, nourrir le débat, favoriser des décisions, des arbitrages et ainsi participer à la construction d'une vision partagée de l'avenir agricole calédonien. Nous devons avoir l'ambition de préserver le foncier existant tout en créant les leviers permettant son développement. C'est ainsi que nous pourrions atteindre l'ambition « *Mangeons local !* » qui est à la fois le cœur et le point culminant de la stratégie que nous défendons et mettons en œuvre avec l'ensemble de nos partenaires.

Jean-Christophe Niautou

Président de la Chambre d'agriculture et de la pêche de Nouvelle-Calédonie



UN CONSTAT ALARMANT

DES RECOMMANDATIONS À CONSIDÉRER SANS TARDER

Le constat est sans appel : le foncier agricole est en danger. Cette menace pèse sur la capacité du territoire à nourrir la population. Les données 2024 font état d'une surface agricole utilisée en fort recul et d'un vieillissement accru des agriculteurs. Au rythme actuel, et si rien ne change, il ne restera en

2054 que 40 000 hectares de terres exploitées, dont à peine 24 000 hectares pour l'élevage bovin. Plus de la moitié des chefs d'exploitation auront dépassé l'âge de la retraite et l'âge moyen de tous les chefs d'exploitation sera égal à celui du départ à la retraite !



**SURFACE AGRICOLE UTILISÉE (SAU)
ou exploitée en 2024**

151 220 ha



**SAU en 2044
77 000 ha**

***Ce qui nous attend si rien ne change :
2 fois moins de surface et de production locale dans 20 ans***

COMMENT LES RECOMMANDATIONS ONT-ELLES ÉTÉ CONSTRUITES ?

La CAP-NC a engagé une démarche reposant sur un état des lieux fondé sur des données factuelles et des réflexions portées par des professionnels lors d'un atelier mené en juillet 2025 avec la participation de l'Adraf. Ces travaux, menés et consolidés par un bureau d'études mobilisant à la fois une exper-

tise foncière et une connaissance approfondie du contexte local, ont permis de dégager des recommandations hiérarchisées dans le temps : à court, moyen et long terme.

– Comment lire ce document ? –

Chaque recommandation est présentée avec :

1

Un horizon de mise en œuvre à :

COURT TERME

MOYEN TERME

LONG TERME

2

Une traduction concrète
sur le terrain

3

Un enjeu identifié,
le « pourquoi ? »

AXE 1 : ÉTABLIR UNE POLITIQUE AGRICOLE ET ALIMENTAIRE DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE



Toute politique foncière est par nature un outil au service d'orientations politiques en matière de développement agricole. En l'absence d'une stratégie agricole territoriale, il est essentiel d'affirmer une priorité claire : soutenir l'activité agricole professionnelle plutôt que protéger les seuls intérêts des propriétaires fonciers.

RECOMMANDATION 1.1 : ÉTABLIR UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE L'AUTONOMIE ALIMENTAIRE DURABLE DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE ET DE L'AMÉLIORATION DE LA SANTÉ DES POPULATIONS LOCALES GRÂCE À UNE ALIMENTATION SAINES

COURT TERME

Se référer aux objectifs généraux d'autonomie alimentaire durable de la Nouvelle-Calédonie et d'amélioration de la santé des populations locales (pour lutter contre l'obésité et le diabète) grâce à une alimentation saine.

Concrètement : toute action de l'Adraf et de ses partenaires devrait permettre de contribuer à répondre à ces objectifs généraux.

Objectifs généraux : autonomie alimentaire durable du territoire et amélioration de la santé des populations locales par une alimentation saine



Politique foncière et actions de l'Adraf et de ses partenaires

MOYEN TERME

Mettre en synergie les politiques publiques existantes en procédant à un recensement, une analyse de leur contribution aux objectifs généraux et une mise en cohérence de leurs actions.

Concrètement : la préservation du foncier agricole doit s'inscrire dans une approche intégrée, en lien avec les politiques environnementales et climatiques, car elle contribue à la production alimentaire, à la séquestration du carbone, donc à l'atténuation du changement climatique et à la préservation de la biodiversité.

LONG TERME

Fixer les objectifs de production en cohérence avec les besoins alimentaires du territoire.

Concrètement : cette réflexion stratégique doit associer les citoyens, les professionnels de l'agriculture, le secteur de la santé et les institutions. Celle-ci permettra de déterminer les produits agricoles à développer localement, ainsi que les surfaces nécessaires pour atteindre les objectifs, en distinguant les besoins pour l'élevage et les cultures végétales.

RECOMMANDATION 1.2 : ÉTABLIR UNE POLITIQUE EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION D'UN MODÈLE D'EXPLOITATION FAMILIALE, PAYSANNE ET PROFESSIONNELLE

Concrètement : dans ce modèle, les travailleurs agricoles contrôlent le capital de l'unité de production.

AXE 2 : CARACTÉRISER LE FONCIER AGRICOLE DE NOUVELLE-CALÉDONIE



Les réalités socio-économiques et les modes de production des structures agricoles, que celles-ci soient enregistrées ou non, restent insuffisamment documentées. Mieux caractériser le foncier utilisé est essentiel pour identifier les conditions de viabilité économique des exploitations, et pour interroger le rôle, la place et la pertinence des petites structures peu ou non productives dans le paysage agricole.

RECOMMANDATION 2.1 : CARACTÉRISER LE FONCIER AGRICOLE UTILISÉ EXISTANT

COURT TERME

Renforcer la connaissance sur le foncier agricole utilisé en consolidant l'outil existant – le Registre de l'agriculture et de la pêche – par la mise en place d'une démarche multi-partenaire impliquant la CAP-NC, la Davar, la DSF et la Cafat.

Concrètement : vérifier l'affectation des exploitations dans les collèges en fonction du chiffre d'affaires effectivement réalisé, vérifier l'atteinte d'un niveau minimal de production agricole, disposer de données fiables sur l'emploi agricole au sein des structures enregistrées, connaître la part et le niveau de double activité des chefs d'exploitation agricole.

MOYEN TERME

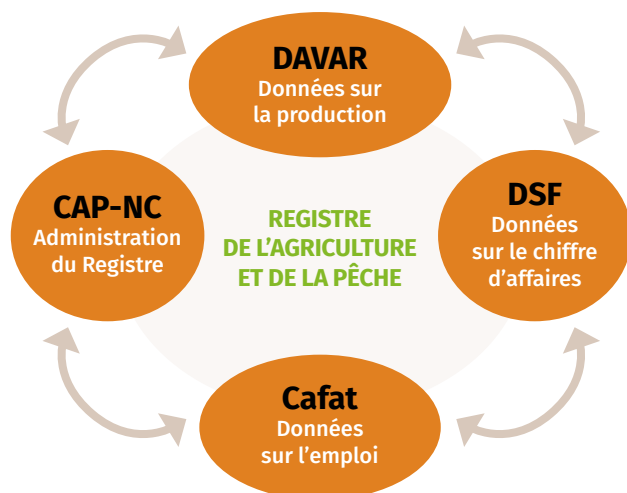
Réaliser une étude pour approfondir la typologie des unités de production agricole, comprendre leur cohérence et leur évolution sur tout type de foncier (privé, coutumier, public, mixte).

Concrètement : mobiliser des étudiants en fin de cursus d'ingénieur agronome (ex. : stage de fin d'études AgroParisTech) pour conduire cette étude de terrain.

LONG TERME

Améliorer la connaissance et l'enregistrement de l'agriculture productive sur foncier coutumier par la mise en place d'une démarche multi-partenaire impliquant la CAP-NC, la Davar et le Sénat coutumier.

Concrètement : recenser les terres coutumières effectivement utilisées à des fins agricoles mais non inscrites au Registre de l'agriculture et de la pêche, identifier les porteurs de projet souhaitant se professionnaliser, identifier les freins à l'enregistrement et les lever, accompagner les producteurs dans leurs démarches d'inscription.





Caractériser le foncier agricole et évaluer son potentiel constitue une étape préalable essentielle à la mise en place de dispositifs de régulation adaptés. Une fois ce travail réalisé, la faisabilité d'un mécanisme incitatif ou contraignant pourra être étudiée. Il pourrait prendre la forme d'une taxe spécifique sur les terres agricoles non utilisées, ou sur les terres agricoles détournées de leur vocation productive, par exemple la production d'électricité via des panneaux photovoltaïques au sol. Les recettes générées pourraient abonder un fonds de péréquation agricole, destiné à soutenir des projets s'inscrivant dans les objectifs de la politique agricole et alimentaire de Nouvelle-Calédonie (axe 1).

RECOMMANDATION 2.2 : CARACTÉRISER LE POTENTIEL DE PRODUCTION DU FONCIER AGRICOLE AU REGARD DES OBJECTIFS DE LA POLITIQUE AGRICOLE ET ALIMENTAIRE DE NOUVELLE-CALÉDONIE

COURT TERME

Définir des critères objectifs permettant de distinguer la vocation du foncier : économique agricole ou patrimoniale et culturelle.

Concrètement : le foncier à vocation économique agricole devrait être préservé en priorité pour la production alimentaire. Le foncier à vocation patrimoniale et culturelle relève plutôt d'une logique de transmission identitaire ou symbolique. Exemples de critères : historique d'usage du foncier, qualité agronomique des sols, présence ou potentiel d'infrastructures d'irrigation, conditions climatiques, topographie du terrain, etc.

COURT TERME

Cartographier le foncier à vocation économique agricole, patrimoniale ou culturelle dans une zone pilote où des personnes volontaires sont identifiées.

Concrètement : décider collectivement (habitants d'une tribu par exemple) de dédier des espaces spécifiques à une activité économique agricole sur des sites pilotes.

MOYEN TERME

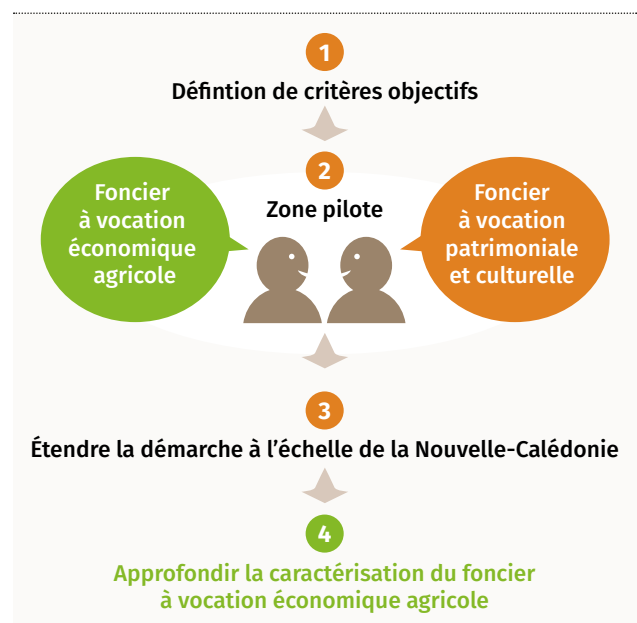
Cartographier le foncier à vocation économique agricole de la Nouvelle-Calédonie.

Concrètement : étendre à l'échelle de la Nouvelle-Calédonie la démarche expérimentée au niveau de la zone pilote.

LONG TERME

Approfondir la caractérisation du foncier à vocation économique agricole.

Concrètement : identifier des terroirs plus ou moins favorables à certains types de production (végétale, animale...).



AXE 3 : DÉPLOYER DES OUTILS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE AGRICOLE ET ALIMENTAIRE DE NOUVELLE-CALÉDONIE



Il est essentiel de garantir une représentation équilibrée des différentes formes d'agriculture professionnelle et des territoires au sein de la gouvernance foncière. Pour renforcer la cohérence de l'action publique et garantir une gouvernance indépendante des logiques politiques, il est nécessaire de replacer les professionnels agricoles au centre des décisions foncières.

RECOMMANDATION 3.1 : RENFORCER UNE REPRÉSENTATION LÉGITIME ET DÉMOCRATIQUE DES REPRÉSENTANTS DES PROFESSIONNELS AGRICOLES DANS LA GOUVERNANCE DU FONCIER

MOYEN TERME

Porter à hauteur d'au moins 1/3 le poids des représentants des professionnels agricoles au sein des instances de l'Adraf : conseil d'administration, commissions foncières communales, comités de province.

Concrètement : Deux voies possibles : augmenter le nombre de sièges. Par exemple pour le Conseil d'administration, passer de 3 à 7 sièges pour les OPA sans modifier le nombre de sièges des autres parties. Le poids des professionnels serait alors de 35 % (7/20) contre 19 % actuellement (3/16).

Équilibrer les sièges actuels. Par exemple, passer de 3 à 2 sièges pour l'État, la Nouvelle-Calédonie, le Sénat coutumier, et de 3 à 6 sièges pour les OPA. Le poids des professionnels serait dans ce cas de 37 % (6/16).

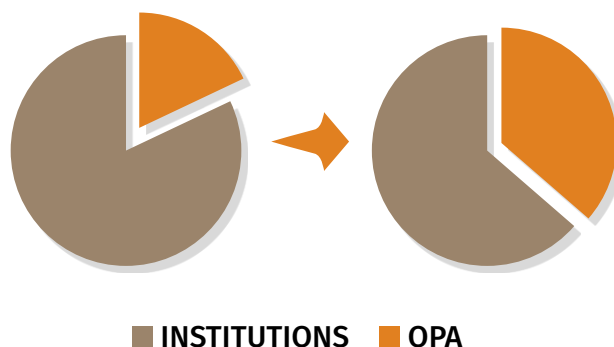
NB : l'évolution de cette répartition relève d'un décret.

MOYEN TERME

Confier à la CAP-NC la désignation des représentants agricoles au sein des instances de l'Adraf, parmi ses élus ou ceux d'autres organisations professionnelles, en garantissant une représentation équilibrée des différentes formes d'agriculture professionnelle et des territoires, telle que définie dans ses Statuts.

Concrètement : faire évoluer le rôle de la CAP-NC, aujourd'hui consultée, en lui conférant un pouvoir de nomination. Cette désignation devra respecter une obligation de représentativité conforme aux statuts de la CAP-NC.

Évolution de la représentativité au sein du conseil d'administration de l'Adraf





La préservation du foncier agricole repose nécessairement sur la mise en place de dispositifs de régulation. Pour enrayer le recul observé, il est indispensable de maîtriser les changements d'usage des sols et de prioriser l'accès au foncier pour les porteurs de projets engagés dans une production agricole effective en cohérence avec les objectifs de la politique agricole et alimentaire de Nouvelle-Calédonie. Plusieurs problématiques ont été identifiées. Bien que la CAP-NC dispose d'un siège dans les réunions d'examen des plans d'urbanisme directeurs (PUD), elle n'est pas systématiquement sollicitée ou mobilisée, alors même que ces documents définissent le classement du foncier agricole. Par ailleurs, la révision des PUD tous les trois ans alimente la spéculation foncière. Or, le propriétaire n'a pas vocation à tirer profit d'une plus-value résultant d'un changement d'usage initié par les collectivités. Cette valorisation ne découle pas de ses propres efforts de mise en valeur, mais d'une décision publique. Enfin, la mesure de « contrôle des structures » n'existe pas en Nouvelle-Calédonie pour encadrer les transmissions ou les installations agricoles.

RECOMMANDATION 3.2 : METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS DE RÉGULATION FONCIÈRE

COURT TERME

Assurer une participation active de la CAP-NC aux réunions d'examen qui permettent de classer le foncier agricole, lors de l'élaboration ou de la révision des PUD.

Concrètement : rappeler aux communes le rôle de la CAP-NC dans ces processus et organiser la participation de la CAP-NC au niveau local, renforcer la proximité avec les maires et les associations les représentant, afin de négocier la mise en place de périmètres de préservation du foncier agricole notamment.

LONG TERME

Lors de changement d'usage du foncier initialement agricole, affecter la plus-value foncière urbaine – différence entre la valeur constructible et la valeur agricole – à un fond de péréquation agricole.

Concrètement : lorsqu'un terrain agricole devient constructible pour un usage non agricole, sa valeur peut augmenter significativement. Cette hausse n'est pas le fruit de la mise en valeur du foncier par son propriétaire, mais le fait d'une décision publique. La différence de valeur entre la valeur constructible et la valeur agricole devrait être imputée à la collectivité au sens large, et réaffectée à un fonds de péréquation agricole, le propriétaire foncier recevant la valeur agricole. Cette mesure est importante, d'une part pour que les acteurs agricoles, propriétaires agricoles compris, n'aient aucun intérêt à contribuer à la réduction des surfaces agricoles et contribuent

à préserver le potentiel agronomique de la Nouvelle-Calédonie ; d'autre part pour que les prix du foncier agricole n'intègrent pas les anticipations de changement d'usage.

LONG TERME

Étendre les missions de l'Adraf au contrôle des structures pour les ventes, baux ruraux et cessions de parts d'exploitations agricoles en favorisant des porteurs de projet qui répondent aux objectifs de la politique agricole et alimentaire de Nouvelle-Calédonie.

Concrètement : en cas de vente, si le projet présenté par l'acheteur ne correspond pas aux orientations de la politique agricole et alimentaire de la Nouvelle-Calédonie, l'Adraf pourra s'opposer à la cession, quel que soit le prix proposé. Le vendeur devra alors se tourner vers un acquéreur porteur d'un projet compatible. La décision sera prise par le conseil d'administration de l'Adraf, sur la base des avis rendus par les commissions foncières communales et les comités de province compétents. Cette mesure offre une efficacité comparable à celle du droit de préemption, tout en mobilisant moins de ressources budgétaires.

LONG TERME

Adosser à la mesure précédente des mécanismes de contrôle de la bonne réalisation du projet, par exemple via la suppression des aides fiscales ou l'annulation des actes.

Concrètement : si un porteur de projet ne respecte pas les engagements agricoles validés lors de l'acquisition d'un terrain, les aides fiscales dont il a bénéficié pourront être retirées et l'acte de vente ou de bail pourra, le cas échéant, être annulé.



Si les missions de l'Adraf évoluent et viennent à intégrer la préservation du foncier agricole, celle-ci ne pourra toutefois pas assurer seule l'ensemble des fonctions liées au foncier – qu'il s'agisse de préservation, d'aménagement ou de développement. D'autres structures disposent déjà de ces compétences. Il apparaît donc plus pertinent et plus efficace de renforcer les articulations entre ces acteurs existants, plutôt que d'alourdir les missions de l'Adraf, ce qui impliquerait une hausse significative de ses effectifs et de son budget.

RECOMMANDATION 3.3 : ADOSSER L'ADRAF À DES STRUCTURES COMPÉTENTES POUR L'AMÉNAGEMENT DU FONCIER ET LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE

COURT TERME

S'appuyer sur les structures existantes compétentes pour gérer le foncier mis à disposition par l'Adraf pour une utilisation agricole et apporter un appui technique (provinces, CAP-NC, associations) aux porteurs de projet.

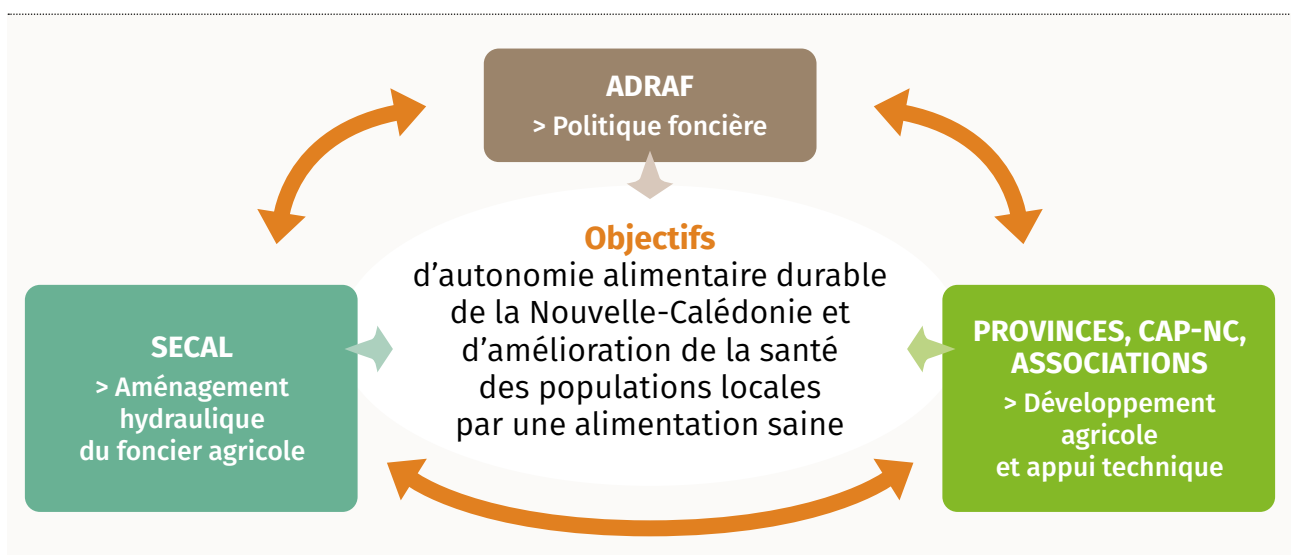
Concrètement : mettre en place des conventions avec les institutions et organisations ayant la compétence

du développement agricole et/ou proposant des services d'accompagnement technique pour accompagner les porteurs de projet sur le foncier détenu par l'Adraf ou lors d'acquisition de foncier.

MOYEN TERME

Intégrer aux missions de la Secal l'aménagement hydraulique du foncier agricole pour répondre aux objectifs de stratégie agricole et alimentaire de la Nouvelle-Calédonie, en lien avec l'Adraf.

Concrètement : faire évoluer les missions de la SECAL et lui affecter un budget dédié à l'aménagement hydraulique afin de répondre aux objectifs de la politique agricole et alimentaire de la Nouvelle-Calédonie et de permettre la mise en œuvre de projets validés par l'Adraf.





RECOMMANDATION 3.4 : PERMETTRE L'UTILISATION AGRICOLE DU FONCIER DU DOMAINE PUBLIC

MOYEN TERME

Supprimer la condition de mitoyenneté des baux ruraux sur le foncier public.

Concrètement : aujourd'hui, un agriculteur peut obtenir un bail rural sur une parcelle du domaine public à condition que celle-ci soit mitoyenne de sa propre exploitation. En supprimant cette condition, un porteur de projet sans foncier à proximité pourrait accéder à une parcelle publique disponible, même éloignée de son lieu d'exploitation initial, facilitant ainsi son installation ou son développement.

MOYEN TERME

Donner le pouvoir à l'Adraf de rechercher des locataires et de décider des attributions du foncier du domaine de la Nouvelle-Calédonie.

Concrètement : établir un partenariat entre la Commission du foncier du domaine de la Nouvelle-Calédonie et l'Adraf afin de confier à cette dernière la gestion des parcelles concernées, dans une logique de cohérence territoriale et de soutien prioritaire aux projets alignés avec la politique agricole et alimentaire de la Nouvelle-Calédonie.

L'usage agricole du foncier public reste aujourd'hui limité, alors même que le domaine appartenant à la Nouvelle-Calédonie couvre environ 47% de la surface totale du territoire, soit près de 855 000 hectares. L'Accord de Bougival prévoit que la future loi organique spéciale devra en faciliter la mobilisation, notamment pour répondre aux besoins liés au développement de l'activité économique. Il prévoit aussi que les finalités de l'Adraf seront élargies pour inclure la contribution à la souveraineté alimentaire de la Nouvelle-Calédonie.





Plus de 850 exploitations agricoles sont aujourd'hui gérées par une seule personne ayant qui plus est dépassé l'âge de la retraite. Ces structures représentent plus de 60 000 hectares de terres exploitées et emploient plusieurs centaines de salariés. Il est donc urgent de les accompagner pour éviter la disparition d'outils de production essentiels. Parallèlement, les faibles montants de retraite des agriculteurs, combinés à la valorisation spéculative du foncier lors de ventes à des fins non agricoles, contribuent fortement à l'envolée des prix du foncier et aux difficultés d'installation.

RECOMMANDATION 3.5 : FACILITER L'INSTALLATION- TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES PRODUCTIVES

COURT TERME

Créer un service de conseil pour faciliter la transmission auprès des repreneurs en mobilisant les outils existants dans une démarche multi-partenaire avec la CAP-NC, les provinces, la Nouvelle-Calédonie et l'Adraf.

Concrètement : identifier les structures d'exploitation ayant un gérant unique proche de la retraite ou déjà retraité, représentant une part significative de la production agricole, et accompagner les cédants de manière proactive dans la transmission de leur exploitation dans le cadre intrafamilial en mobilisant les outils existants. Par exemple, favoriser l'extension du fermage, notamment intrafamilial : le capital d'exploitation va au repreneur, le foncier va aux autres ayants-droits qui louent ce foncier au repreneur. Autre exemple, acheter ou vendre en viager permet l'utilisation du foncier par le repreneur et au cédant d'avoir une entrée d'argent.

Faciliter l'accès au foncier pour des projets économiquement viables :

- tenir un registre des cédants potentiels et des candidats à l'installation ;
- mettre en place des espaces tests agricoles avec des appels à candidatures pour leur utilisation ;
- mettre en relation les candidats à l'installation et les cédants et/ou les appels à candidatures ;
- accompagner les candidats à l'installation dans la planification de leur projet, en lien avec la formation permettant d'obtenir la DIA (prévisionnel de production, mode de commercialisation, prévisionnel de chiffre d'affaires et de trésorerie notamment), puis dans la mise en œuvre, jusqu'à l'atteinte de la rentabilité.

MOYEN TERME

Identifier des moyens et ressources pour la mise en place de compléments de retraite pour les agriculteurs.

Concrètement : réaliser une étude spécifique portant sur les mesures existantes, à faire évoluer ou à créer pour conforter la retraite des agriculteurs.

LONG TERME

Renforcer les incitations fiscales en faveur des acquisitions d'exploitation ou des donations-successions; les aides fiscales ne devant pas contribuer à une inflation du prix du foncier.

Concrètement : réserver l'avantage fiscal aux personnes qui louent, vendent des biens immobiliers ou cèdent des parts de société agricole à des personnes ayant pour projet de développer une activité agricole cohérente avec les objectifs de la politique agricole et alimentaire de Nouvelle-Calédonie.

Allonger la durée d'engagement minimale de maintien de l'activité agricole de 9 ans à 18 ans, voire jusqu'à l'âge de la retraite du locataire.



SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

Face aux constats préoccupants d'érosion rapide du foncier agricole, de vieillissement des exploitants, de baisse de la production locale et d'augmentation des surfaces non utilisées, la Nouvelle-Calédonie est à un tournant. Ce livrable s'inscrit dans une dynamique collective portée par la CAP-NC, avec l'appui de nombreux partenaires, pour construire des solutions concrètes, opérationnelles et adaptées aux spécificités locales.

LES RECOMMANDATIONS FORMULÉES VISENT À RÉPONDRE À UN DOUBLE IMPÉRATIF :

préserver le foncier agricole productif et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs professionnels. La politique foncière devra aller de pair avec une politique de revenus agricoles décents. Pour cela, plusieurs leviers sont proposés à court, moyen et long terme.

CES ACTIONS VISENT UN OBJECTIF COMMUN :

faire du foncier agricole un bien commun stratégique au service de la souveraineté alimentaire, de la santé publique, de la résilience économique et de la préservation des ressources naturelles.





Décembre 2025

Rédaction du contenu du document : **SCIC Tero**

Chambre d'agriculture et de la pêche de Nouvelle-Calédonie

www.cap-nc.nc • accueil@cap-nc.nc • 24 31 60