



COMMUNES, INTERCOMMUNALITÉS, COMMENT PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES ?

21 exemples en Rhône-Alpes et ailleurs



Rhône-Alpes

Sommaire

➔ EN GUISE DE PRÉAMBULE

PROTÉGER

LES SURFACES AGRICOLES SUR MON TERRITOIRE

- ➔ Créer une zone de protection et de développement des espaces agricoles
- ➔ Préserver la vocation agricole des terres sur le long terme
- ➔ Maîtriser le foncier sur une aire d'alimentation de captage

GÉNÉRER

UNE OPPORTUNITÉ FONCIÈRE SUR MON TERRITOIRE

- ➔ Récupérer les biens vacants et sans maître
- ➔ Financer des acquisitions foncières
- ➔ Organiser une veille foncière concertée
- ➔ Favoriser les transmissions
- ➔ Recenser et mobiliser les propriétaires
- ➔ Réorganiser le foncier agricole

MAÎTRISER

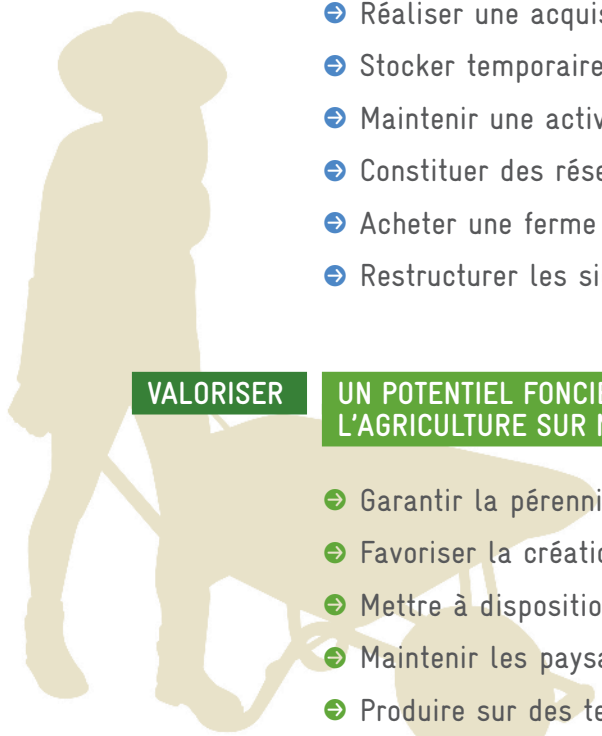
UN BIEN FONCIER POUR ASSURER SA VOCATION AGRICOLE

- ➔ Réaliser une acquisition agricole mixte Terre de Liens / collectivité
- ➔ Stocker temporairement du foncier
- ➔ Maintenir une activité agricole
- ➔ Constituer des réserves foncières
- ➔ Acheter une ferme grâce à l'épargne solidaire
- ➔ Restructurer les sièges d'exploitation

VALORISER

UN POTENTIEL FONCIER POUR DYNAMISER L'AGRICULTURE SUR MON TERRITOIRE

- ➔ Garantir la pérennité d'une exploitation agricole
- ➔ Favoriser la création d'espaces-test agricoles
- ➔ Mettre à disposition un outil de travail pour se tester
- ➔ Maintenir les paysages ouverts
- ➔ Produire sur des terres communales pour la restauration collective
- ➔ Rendre possible une installation agricole



En Rhône-Alpes, de plus en plus de collectivités ont identifié l'agriculture comme l'un des sujets à enjeux sur leur territoire. Approvisionnement de la cantine scolaire, préservation des paysages, maintien de l'activité et de l'attractivité en milieu rural, gestion de l'espace, urbanisme, protection des captages et développement de l'agriculture biologique : autant de sujets qui concernent l'agriculture et pour lesquels élus et techniciens ne savent pas toujours par où commencer. Parallèlement, nombreux sont les porteurs de projet qui recherchent des solutions pour s'installer dans notre région, sans pouvoir y parvenir faute de disponibilité foncière. Si, pendant longtemps, l'enjeu du foncier agricole était presque exclusivement traité en interne par le monde agricole lui-même, désormais les collectivités se mobilisent et n'hésitent pas à imaginer des solutions pertinentes et innovantes en faveur du maintien de l'espace agricole et de l'installation d'agriculteurs.

Élus, techniciens, agriculteurs, citoyens, voici dans ce recueil quelques expériences récentes réalisées dans notre région et ailleurs, pour :

- › **Préserver les terres agricoles** de votre territoire et prendre en compte le développement de l'agriculture dans vos projets
- › **Agir pour une agriculture diversifiée**, respectueuse de l'environnement et source d'emplois, en installant par exemple des agriculteurs biologiques
- › **Relocaliser l'activité économique** et favoriser le lien social en développant des dynamiques de circuits courts
- › **Promouvoir un espace dynamique** où élus, citoyens et agriculteurs construisent ensemble l'avenir de leur territoire

Terre de Liens Rhône-Alpes peut vous conseiller pour répondre à la problématique que vous rencontrez, et vous accompagner dans la mise en place d'une réponse adaptée, à l'instar des réalisations décrites dans ce recueil.

Bonne lecture !

REMERCIEMENTS AU COMITÉ DE PILOTAGE POUR LEURS CONSEILS, RELECTURES ET PARTICIPATION :

› Conseil régional Rhône-Alpes › DRAAF › CERF › SAFER Rhône-Alpes › Corabio

REMERCIEMENTS POUR LEUR CONTRIBUTION ACTIVE :

- | | | |
|------------------------------------|--|--|
| › Commune de Beaumont | › Commune de Pussay | › Parc naturel régional du Livradois-Forez |
| › Commune de Granier | › Communauté | › Conseil général de Haute-Savoie |
| › Commune de Grésy sur Aix | de communes du Val de Drôme | › Conseil général de Savoie |
| › Commune de Termignon | › Communauté de communes | › Terre de Liens Limousin |
| › Commune de Bonneval sur Arc | de Haute-Maurienne | › Pays Voironnais |
| › Commune du Poizat | › Communauté de communes | › Société d'Économie Alpestre |
| › Commune de Planzolles | de la Côte Roannaise | de Haute-Savoie |
| › Commune de Lons-Le-Saunier | › Communauté d'agglomération | › L'association les Compagnons de la Terre |
| › Commune de Mouans-Sartoux | des Portes de l'Isère | › Établissement Public Foncier de Savoie |
| › Commune de Saint-Dizier-en-Diois | › Communauté d'agglomération de la Métro | › Fondation Terre de Liens |
| › Commune de Bourgoin-Jallieu | › Parc naturel régional du Pilat | |

NOS PARTENAIRES





Rhône-Alpes

CRÉER UNE ZONE DE PROTECTION ET DE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES AGRICOLES

Le PAEN du Pilat (42)

➔ SITUATION



Vallée du Gier pilatoise, Loire
Communes de Saint Chamond,
St Paul en Jarez, Farnay,
Châteauneuf, Rive de Gier
Contexte péri-urbain

➔ RÉSULTATS

Le PAEN, de 3 102 ha en contiguïté, est effectif depuis mars 2011. Rendant inconstructibles sur le long terme les terrains qu'il protège, il permet de préserver de l'urbanisation des parcelles à fort enjeux agricoles et naturels et de maîtriser la spéculation foncière. Les agriculteurs se sentent sécurisés dans leur activité, ce qui rassure aussi les financeurs publics éventuels, lorsqu'ils les accompagnent dans leur développement. Le PAEN a été réalisé dans un délai réduit pour un coût qui apparaît modeste au vu du résultat obtenu.

Outre la protection réglementaire du foncier, le programme d'actions prévoit de dynamiser l'économie rurale et de préserver l'environnement, même si peu de résultats sont à ce jour quantifiables.

Le CONSEIL GÉNÉRAL DE LA LOIRE, la communauté d'agglomération Saint-Étienne Métropole et le Parc naturel régional (PNR) du Pilat, avec le soutien financier de la Région Rhône-Alpes, se sont investis dans la mise en œuvre de la première démarche d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) en Rhône-Alpes. Les agriculteurs et les élus locaux, largement impliqués dans la définition du périmètre et de son programme d'actions, se sont appropriés l'outil et disposent aujourd'hui d'un secteur de 3 102 hectares soustraits à la pression urbaine.



© Champaillet - PNR Pilat

Contexte

La vallée du Gier, un territoire périurbain

La vallée du Gier pilatoise, proche des centres urbains de Saint-Etienne et de Lyon, fait l'objet d'une pression foncière importante et continue. Déjà dense et industrielle, elle continue de s'urbaniser au détriment des espaces agricoles et naturels. En partie intégré dans le périmètre du Parc naturel régional du Pilat, le territoire se caractérise par ses espaces naturels remarquables. L'agriculture y est encore bien présente, dynamique et jeune.

Impulsion

Le conseil général de la Loire délègue l'animation du PAEN à un opérateur local

En 2008, le conseil général de la Loire lance un appel à projet pour expérimenter l'outil PAEN instauré par la loi de Développement des Territoires Ruraux de 2005. L'enjeu est de constituer un secteur pilote, afin de mettre au point une méthodolo-

Tous les acteurs, élus comme agriculteurs ou propriétaires, se sont appropriés l'outil PAEN.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

Code de l'urbanisme L143-1 et suivants et R143-1 et suivants / Le dispositif PAEN relève de la compétence du conseil général. C'est un outil qui réunit deux éléments : la maîtrise foncière et un projet de développement et d'aménagement. Ces éléments vont agir à travers l'instauration d'un périmètre d'intervention en zone agricole (A) ou naturelle (N) des PLU, en accord avec les communes concernées. Ces zones sont alors figées, leur changement de destination devenant impossible, sauf révision du PAEN par le Conseil d'État. Le PAEN doit être compatible avec le SCOT et le programme d'actions avec la Charte du PNR s'il y a lieu.

A l'intérieur de ce périmètre, le Département avec l'accord des collectivités, ou une autre collectivité territoriale ou EPCI, peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption via la SAFER, qui s'appliquent notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux. L'objectif de cet outil est de limiter la spéculation foncière, de pérenniser l'activité agricole et de valoriser les espaces naturels dans le périurbain. C'est également un outil innovant en matière de gouvernance puisqu'il favorise une recherche de partenariat entre Départements, Intercommunalités et Syndicats mixtes de SCOT.

gie transférable à d'autres territoires du département. A l'inverse d'autres conseils généraux, il fait le choix de déléguer l'élaboration du PAEN à un opérateur local : le Parc naturel régional (PNR) du Pilat.

Un territoire pilote

Le PNR du Pilat et les collectivités locales (Saint-Étienne Métropole et 5 communes faisant partie du parc) se sentent concernés. Le dispositif entre en cohérence avec les différentes politiques territoriales qui souhaitent limiter l'étalement urbain, soutenir l'agriculture et préserver les milieux naturels.

Un technicien du PNR et un technicien du conseil général se déplacent alors devant chaque conseil municipal pour présenter l'outil PAEN et sa portée réglementaire. Un consensus est trouvé parmi les élus, qui répondent favorablement à l'appel à projet PAEN. Le conseil général de la Loire retient leur candidature et confie la maîtrise d'ouvrage au PNR du Pilat.

Démarche

Une démarche ascendante

Un comité technique et un comité de pilotage regroupent les principaux partenaires : conseil général de la Loire, Saint-Étienne Métropole, communes, Chambre d'agriculture 42, SAFER, Fédération de chasse, Fédération de pêche, CRPF, ONF, FRAPNA, LPO, Agence d'urbanisme Epures.

La première étape : le diagnostic du territoire

Le PNR du Pilat fait le choix de recruter un chef de projet pour animer l'ensemble de la démarche. Le diagnostic du territoire est mené en interne, sans prestataire extérieur, les acteurs du PNR ayant les compétences et une connaissance fine du terrain d'étude.

Le volet agricole du diagnostic a pour ambition « de connaître les hommes qui l'habitent, le travaillent, de recueillir leurs avis et expertises ». Il est réalisé par le biais d'entretiens individuels avec la quasi-totalité des agriculteurs de la zone d'étude. Il permet de faire ressortir les enjeux de chaque parcelle (pression urbaine, conflit d'usage, transmission...) et d'impliquer tous les acteurs dans le processus. Cette première rencontre est l'occasion de présenter individuellement l'outil PAEN et



➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

- › **Des acteurs locaux engagés** et motivés confrontés aux enjeux périurbains.
- › **Un portage politique fort** des diverses collectivités concernées (département, agglomération, communes) et un soutien de la Région.
- › **La présence d'une structure porteuse** compétente et reconnue sur le territoire, le PNR du Pilat.
- › **Le choix d'une méthode de travail ascendante**, capitale pour l'acceptation du projet ainsi que pour sa définition.
- › **Le recrutement d'un chef de projet à plein temps** dédié à l'élaboration du PAEN (à ce jour, le Parc ne mobilise plus qu'1/4 temps pour l'animation du plan d'actions).
- › **De nombreux partenaires techniques**, mobilisés dans les comités et l'appui d'une agence d'urbanisme pour la cartographie.
- › **La synergie et la lisibilité** des projets d'aménagement (démarche SCOT en cours...).

➔ DIFFICULTÉS

- › **Une plus faible mobilisation** pour le plan d'actions.
- › **L'hétérogénéité** des données naturalistes disponibles.



© TDL

sa portée. Le volet environnemental du diagnostic est traité à partir de données préexistantes, qui font partie des outils courants de l'animation du Parc. Le volet urbain est pris en compte en étudiant le SCOT et les projets communaux dans l'élaboration du plan.

La définition du périmètre: un temps de concertation privilégié

A l'issue du diagnostic, le comité technique du PAEN élabore des critères de priorité permettant de justifier l'intégration des parcelles à inclure dans le périmètre de protection. Une première délimitation de 2 500 hectares est définie et soumise à l'ensemble des acteurs locaux au sein d'un comité de pilotage. Ces derniers se réunissent ensuite au sein de groupes de travail locaux (déterminés selon les secteurs géographiques cohérents) pour préciser plus finement le périmètre, qui atteint alors 3 102 hectares.

Des réunions organisées avec les différentes parties prenantes - agriculteurs, élus et environnementalistes - permettent de confronter les enjeux des secteurs concernés et de trouver un consensus. Toutes les phases de concertation sont animées par le Parc du Pilat, appuyé par le conseil général.

Une assistance cartographique est apportée par l'agence d'urbanisme EPURES, ce qui permet, entre autres, de veiller à la bonne articulation du PAEN avec les zonages du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le périmètre est ensuite soumis à la validation de chaque conseil municipal, après avis de la Chambre d'agriculture, puis soumis à enquête publique pendant 1 mois. C'est lors de cette phase que les propriétaires fonciers sont associés au processus. Leurs remarques, peu nombreuses, sont prises en compte. Enfin, en mars 2011, le PAEN est instauré avec la signature de l'arrêté du président du conseil général.

Le plan d'actions : une boîte à outils à décliner par territoires ?

La Loi Développement des Territoires Ruraux (DTR) de 2005 adosse le zonage pérenne à la mise en place d'un plan d'actions. Celui-ci fait l'objet d'une large concertation au sein des groupes de travail. Le plan d'actions vise à créer les conditions favorables au maintien d'une agriculture périurbaine viable, à favoriser l'installation et la transmission et à participer à la qualité environnementale et paysagère des espaces. Défini pour 4 ans, il est conçu comme une boîte à outils qui compile toutes les actions qui peuvent être menées sur le territoire, en cohérence avec les programmes existants (aides de l'Union européenne, de la Région et du conseil général). Globalement, la mise en œuvre du plan d'actions suscite moins de mobi-

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- › 2008 : début de la démarche
- › 2011 : validation du périmètre
- › 2011-2014 : mise en oeuvre du 1^{er} programme d'actions

➔ CONTACT

PNR du Pilat / 04 74 87 52 01
www.parc-naturel-pilat.fr

Pierre SCHMELZLE, vice président
en charge de l'économie durable

Caroline CHAMPAILLER, chargée
de mission PAEN

lisation que la définition du périmètre. Moins localisé, il ne définit pas d'objectifs par commune (budget prévisionnel, planning...).

Qu'en est-il des propriétaires fonciers ?

Dans sa démarche de diagnostic territorial, le PNR du Pilat n'a pas recensé les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre. Il s'est attaché à impliquer les agriculteurs dans la construction du projet qui, pour la plupart, bénéficiaient de baux verbaux sur les terres qu'ils exploitaient. Une minorité était à la fois propriétaire foncier et exploitant. Les quelques personnes concernées se sont rapidement retirées de la concertation de leur propre initiative. Une partie des propriétaires a été informée par les communes via des courriers, les bulletins municipaux et un affichage en mairie. Ils ont pu s'exprimer lors de l'enquête publique mais n'ont pas fait obstacle à la mise en place du PAEN.

✎ POUR ALLER PLUS LOIN

- › Cadre législatif des PAEN / Code de l'urbanisme / L.143 / www.legifrance.gouv.fr
- › Plaquette de présentation du dispositif PAEN par le Conseil général de la Loire / www.mairieconseilpaysages.net
- › Site de promotion de la politique des PAEN / Association Terres en Villes et Fédération nationale des SAFER / www.experimentation-paen.fr

Le PAEN permet aux élus locaux d'avoir une vision à très long terme sur les évolutions possibles de leur document d'urbanisme. Pour certains, ils ont relevé l'intérêt de pouvoir s'appuyer sur le périmètre pour s'affranchir des pressions individuelles qu'ils sont susceptibles de subir à chaque révision du PLU.

CAROLINE CHAMPAILLER

2 QUESTIONS À CAROLINE CHAMPAILLER, chargée de mission PAEN au PNR du Pilat

Comment l'outil PAEN a-t-il été perçu par les élus des communes concernées ?

«Les élus avaient déjà la volonté de maintenir de manière durable l'activité agricole sur leurs territoires. Cela se transcrivait dans les PLU mais ils souhaitaient disposer d'un outil qui soit plus pérenne. Le PAEN leur permet d'avoir une vision à très long terme sur les évolutions possibles de leur document d'urbanisme. Pour certains, ils ont relevé

l'intérêt de pouvoir s'appuyer sur le périmètre pour s'affranchir des pressions individuelles qu'ils sont susceptibles de subir à chaque révision du PLU.»

Rassembler agriculteurs et élus dans les groupes de travail a-t-il été un point important ?

«Oui, c'est l'un des points clé qui explique la réussite de la démarche. On s'est rendu compte que malgré leur volonté, les municipalités étaient assez peu au

fait des problématiques agricoles (un seul agriculteur présent dans les conseils municipaux des cinq communes concernées). Cela a permis aux agriculteurs de partager leurs problèmes avec les élus, de recréer du lien entre les deux.

L'autre point intéressant est qu'ils ont pu croiser enjeux agricoles et projets d'aménagement et ainsi trouver un consensus pour limiter l'impact de ces projets sur le développement agricole.»



Rhône-Alpes

PRÉSERVER LA VOCATION AGRICOLE DES TERRES SUR LE LONG TERME

La ZAP de Grésy-sur-Aix (73)

➔ SITUATION



Commune de Grésy-sur-Aix, Savoie,
4 000 habitants

Surface agricole : 550 ha, soit 40%
du territoire (480 ha en ZAP)

Contexte péri-urbain

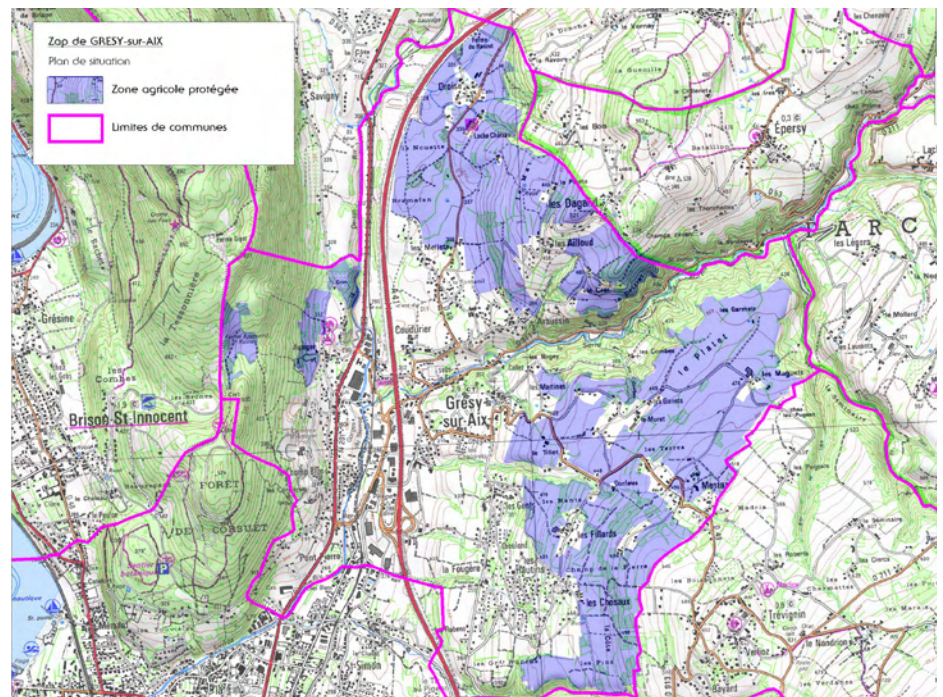
➔ RÉSULTATS

480 hectares

soit près d'un tiers de la commune,
sont inscrits dans le périmètre de
la ZAP et sont donc préservés sur
le très long terme de l'urbanisation.
Par là même, ils sont soustraits
des logiques spéculatives et
offrent plus de sécurité et de
visibilité aux agriculteurs qui
les utilisent (augmentation de la
contractualisation de baux ruraux,
stabilisation du prix du foncier
agricole, etc.)

L'élaboration de la ZAP, de façon
concomitante avec la réalisation
ou la révision des documents
d'urbanisme, permet d'assurer la
bonne cohérence du développement
durable d'un territoire.

LES ÉLUS DE GRÉSY-SUR-AIX souhaitent soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles de leur commune périurbaine. Pour cela, ils s'engagent dans la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), ayant vocation à pérenniser la vocation agricole des terrains et bâtiments qu'elle délimite. Annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU), cette servitude d'utilité publique a vocation à prévenir toute réduction de l'espace agricole, notamment à l'occasion de la révision des documents d'urbanisme. Elle ne peut être modifiée que par décision motivée du préfet.



Contexte

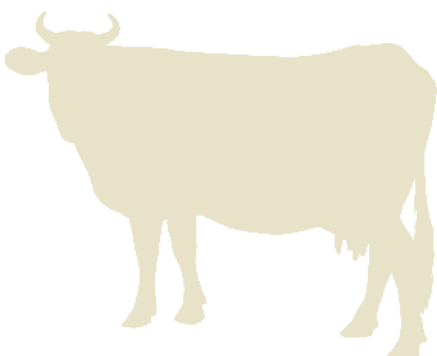
Prendre en compte les pressions sur le foncier agricole dans les documents d'urbanisme

La commune de Grésy-sur-Aix se situe dans le département de la Savoie, à proximité des agglomérations d'Aix-les-Bains et d'Annecy. Sa situation typiquement péri-urbaine et la demande croissante d'habitat, générée par les flux transfrontaliers avec la Suisse voisine, fragilisent l'agriculture sous plusieurs formes. Elle se traduit, entre autres, par une insécurité quasi-permanente des exploitations agricoles dans leur assise foncière (rétention foncière, précarité d'utilisation des terres, urbanisation de surfaces agricoles, souvent peu pentues, etc.). En 2003, pour réfléchir à une organisation cohérente de la commune et raisonner durablement cette tendance à l'urbanisation, la municipalité mène de front l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet d'une ZAP.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Zone Agricole Protégée (ZAP) : Code rural L112-2 / R 112-1-4 et suivants. Une ZAP est une servitude d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, « dont la préservation présente un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique », qui s'impose aux Plan locaux d'urbanisme (PLU).

Une ZAP peut être créée soit par le préfet, soit par une ou plusieurs communes. La délimitation de la ZAP doit être définie et annexée dans le PLU. La création de la ZAP peut être menée conjointement avec l'élaboration du PLU ou du SCoT de la ou les communes concernées, ou bien être annexée à ceux déjà existants. Elle n'a pas pour vocation d'interdire le changement d'affectation des sols mais de le limiter. Une ZAP ne peut en aucun cas déroger au SCOT, mais elle peut dans son prolongement aller plus loin dans la protection des zones agricoles. Elle permet alors de résister aux pressions urbaines lorsque l'agriculture n'est plus en mesure de lutter. Dans sa vocation paysagère, elle peut permettre également le maintien d'espaces verts entre des zones urbaines. La ZAP porte sur les terrains agricoles classés au PLU. Néanmoins, dans un souci de continuité des espaces, les parcelles classées en zone N, ainsi que les parcelles boisées inférieures à 4 ha (code forestier), peuvent aussi être intégrées au périmètre de la ZAP.



Impulsion

Le développement des zones agricoles protégées (ZAP) en Savoie : des exemples qui inspirent

Le passage d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) à un PLU donne aux élus de Grésy-sur-Aix l'opportunité de réfléchir au projet de territoire qu'ils souhaitent pour la commune, en cohérence avec les documents d'urbanismes supra-communaux (un Schéma de cohérence Territoriale, SCoT, leur fixe notamment des objectifs de croissance démographique et prescrit une diminution des zones constructibles). Les élus affichent alors clairement la volonté de « maintenir l'agriculture ». Ils ont connaissance de l'outil ZAP grâce à l'expérience menée sur la commune voisine de Drumettaz-Clarafond, précurseur de la démarche au niveau national.

Démarche

Une démarche synthétisée dans un dossier de proposition

A Grésy-sur-Aix, une convention de partenariat est signée avec la chambre d'agriculture pour piloter sa mise en place. La première étape consiste à réaliser un diagnostic agricole, préalable à la constitution du dossier de proposition, qui soutiendra le projet de création de la ZAP.

Ce dossier de proposition contient :

- > un rapport de présentation et une analyse détaillée des caractéristiques agricoles de la zone, qui précise les motifs et les objectifs de sa protection;
- > un plan de situation;
- > un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone, d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable (numéro cadastral visible).

L'étape clef : la définition du périmètre

Plusieurs réunions, rassemblant l'ensemble des agriculteurs de la commune, sont organisées en mairie par la chambre d'agriculture, afin de déterminer les parcelles à inclure dans le périmètre. Les agriculteurs évaluent l'intérêt agronomique des terres



La procédure de création d'une ZAP est une démarche administrative encadrée, dont les étapes principales sont présentées dans le schéma ci-dessous :



➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

> **L'initiative repose sur une volonté politique forte** de maintenir l'agriculture. Les élus sont force de proposition et assument la démarche de création de la ZAP.

> **Le fait d'avoir une majorité d'exploitations pérennes** sur la commune est un point essentiel pour la réussite du projet. En effet, les élus constatent que les points de vue adoptés par les agriculteurs

et étudient les projets d'aménagement pour proposer un zonage – qui n'est pas forcément en cohérence avec le parcellaire actuel (certaines parcelles sont par exemple coupées en 2 à proximité des zones à urbaniser). Quelques arbitrages doivent être faits pour fédérer l'ensemble des agriculteurs autour d'un projet commun.

Après consultation et enquête publique, un arrêté préfectoral rend effectif la ZAP. La création de la ZAP étant conjointe à l'élaboration du PLU, les réunions de concertation avec la population comptent les deux procédures à l'ordre du jour. C'est un moment où les propriétaires fonciers non agriculteurs ont l'opportunité de s'exprimer.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) doit valider le périmètre et accompagne la commune au niveau des deux procédures. En 2006, l'arrêté préfectoral de création confère à la ZAP son opposabilité. Elle est annexée au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

3 QUESTIONS À EMMANUEL DUMAZ, responsable du service urbanisme à la mairie de Grésy-sur-Aix et **GÉRARD GARIN**, adjoint à l'urbanisme au moment de la création de la ZAP

Comment en êtes vous venu à créer une ZAP ?

«Tout simplement, il y avait une autre commune, Drumettaz-Clarafond, qui avait fait la même démarche quelques années avant nous, et qui nous a un peu tuyauté sur la façon de créer une ZAP. Il y avait une volonté des élus de dire « on veut maintenir l'agriculture », c'était un départ important. L'avantage de la procédure du PLU a été de réfléchir sur une organisation cohérente de la commune dans sa globalité, alors que les POS étaient plutôt là pour répondre au cas par cas à des besoins particuliers. Par ailleurs, un SCoT était en cours d'élaboration.»

les récupérer ». Maintenant, ils savent qu'elles ne deviendront jamais constructibles, et s'adressent parfois à nous pour avoir des informations sur les baux ruraux. Du coup, le prix du foncier reste stable. Sans pouvoir le quantifier, on a observé ce double phénomène.»

Pourrait-on envisager de créer une ZAP en dehors d'une révision du PLU ?

«On pourrait le faire mais, à mon avis, ce serait plus difficile. Pour nous, ça a été une chance de la lier au PLU. D'une part, cela fait une nouvelle démarche administrative dans une période complètement vide. Par ailleurs, cela va être plus difficile à comprendre pour la population. Quand nous initions un PLU, nous sommes vraiment dans une démarche d'urbanisme de projet. La ZAP s'inscrit dedans : dans le projet d'aménagement, nous souhaitons « sauvegarder l'agriculture », en face nous mettons l'outil ZAP, et dans le PLU, cela est traduit par un zonage agricole strict.»

Quels effets sur le foncier avez-vous observés suite à la création de la ZAP ?

«La ZAP a apporté le fait de geler les terres agricoles. Les propriétaires pouvaient spéculer sur leur terre et dire « je ne vous fais pas de bail agricole parce qu'un jour elles deviendront constructibles et je voudrais

varient en fonction de leur statut et de leurs perspectives. En début de carrière ou avec une reprise assurée, ces derniers tendent à défendre la préservation des zones agricoles. L'âge de la retraite approchant, ils peuvent être plus enclins à espérer faire une plus-value sur la vente de leurs terres.

› Le fait que les agriculteurs soient marginalement propriétaires est également facilitant.

› La chambre d'agriculture apporte son **expertise technique** et permet de représenter une tierce personne dans ces arbitrages.

› **L'élaboration conjointe du PLU** est considérée comme l'élément déterminant de la démarche. Elle permet une lisibilité du projet par la population, qui s'inscrit dans une réflexion globale sur l'urbanisme, et d'alléger administrativement la procédure, qui mobilise les mêmes ressources humaines et matérielles (publicité commune, bureau d'étude, DDT...).

➔ DIFFICULTÉS

› **Des conflits d'intérêt** peuvent émerger au moment de l'établissement du périmètre, d'autant plus que certains agriculteurs ont aussi la casquette du propriétaire foncier.

› **Un parcellaire très morcelé** : la commune n'a pas connu de remembrement dans les années 60. Cela rend la procédure fastidieuse et met les élus dans l'incapacité de contacter individuellement les propriétaires concernés (la commune enregistre 12 000 comptes de propriétaires fonciers pour 4 000 habitants).



© TDL

✎ POUR ALLER PLUS LOIN

› ZAP / Code rural / L. 112-2 / www.legifrance.gouv.fr

› ZAP / Procédure / Fiche-outil / www.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

› **2003** : Début des démarches (élaboration du PLU/création de la ZAP), réalisation du diagnostic agricole

› **2006** : Arrêté préfectoral de création de la ZAP

➔ CONTACT

Mairie de Grésy-sur-Aix, 04 79 34 80 50

Emmanuel Dumaz, responsable du service urbanisme

Gérard Garin, ex-adjoint à l'urbanisme au moment de la création de la ZAP, 04 79 34 83 70



Rhône-Alpes

MAÎTRISER LE FONCIER SUR UNE AIRE D'ALIMENTATION DE CAPTAGE

Le cas de Lons-le-Saunier (39)

➔ SITUATION



Aire d'alimentation du bassin de Lons-le-Saunier, 16 communes.

Habitants : 25 000 habitants

Surface : 5400 ha dont 3200 ha de SAU.

➔ RÉSULTATS

4 agriculteurs

biologiques en 2012

Doublement

de la SAU en bio entre 2010 (4,5%)
et 2012 (9,5%)

SAU totale du territoire en 2012 :
3 150 ha et SAU en agriculture
biologique : 300 ha

Environ 20%

de produits biologiques sont introduits
dans la restauration collective, dont le
poulet, le bœuf, le pain et les yaourts
qui sont 100% biologiques, ainsi que
30% des légumes

CONFRONTÉE À UNE DÉGRADATION de sa ressource en eau due aux pollutions agricoles, les élus de la commune de Lons-le-Saunier ont décidé d'agir de façon préventive, en recherchant l'amélioration des pratiques des agriculteurs sur les surfaces de l'aire d'alimentation de captage. La collectivité a mis en place des outils d'incitation : aides publiques, accompagnement technique et création de nouveaux débouchés. La mise en place d'une déclaration d'utilité publique et l'acquisition progressive des terres permet d'instaurer progressivement des pratiques d'agriculture biologique sur le périmètre rapproché. Au final, cette politique d'ensemble a permis de convertir en agriculture biologique près de 10% de la surface de l'aire d'alimentation de captage et de réduire sensiblement les pollutions d'origine agricole.



© TDL

Contexte

Préserver la ressource en eau

Le développement de l'agriculture intensive dans les années 70 et 80 se traduit, dans le bassin lédonien comme dans d'autres territoires, par une dégradation progressive de la qualité de l'eau captée. Les teneurs en nitrates et en pesticides sont significatives et menacent à terme l'exploitation de l'eau. Plutôt que de traiter l'eau pour en améliorer la qualité, les élus ont souhaité agir en amont, par une démarche préventive auprès des agriculteurs. Cette action est facilitée par l'existence d'une régie communale qui assure directement la gestion de l'approvisionnement en eau. Un périmètre prioritaire est déterminé avec le concours d'un hydrogéologue agréé.

Une qualité de l'eau améliorée (taux de nitrate divisé par deux en 20 ans) mais présence du Glyphosate car l'aire d'alimentation d'un captage couvre une surface beaucoup plus importante que les périmètres de protection instaurés par la DUP, qui ne couvrent que quelques dizaines d'hectares.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Déclaration d'utilité publique

(DUP) : Code de santé publique article L1321-1 et 2 et R1321-13 (périmètres de protection) / Code de l'environnement article L215-13 (dérivation des eaux)

En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau, destinée à l'alimentation des collectivités humaines mentionnées à l'article L. 215-13 du code de l'environnement, détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est donc un outil législatif sur lequel les collectivités et les maires des communes d'implantation des captages s'appuient pour contrôler la conformité des activités ou réglementer des pratiques existantes.



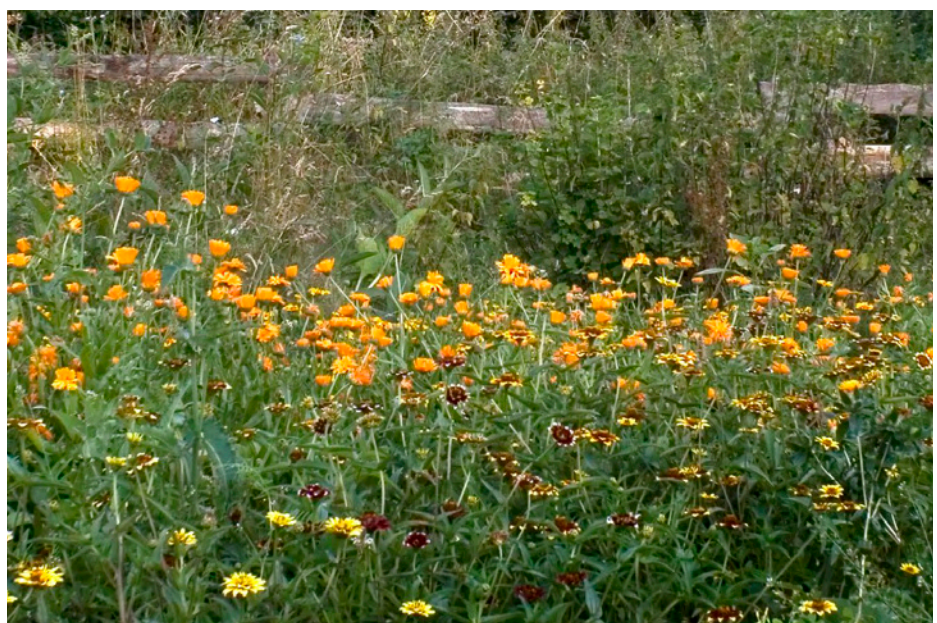
© TDL

Impulsion

Dialogue, accompagnement et contractualisation avec les agriculteurs

Une première étape a consisté à négocier l'évolution des pratiques des agriculteurs en place, aboutissant à une contractualisation. A partir de 1992, et pendant 20 ans, les agriculteurs volontaires ont signé avec la collectivité une convention de bonnes pratiques adaptées à la présence d'un captage d'eau potable. Ainsi, 70 hectares ont été protégés par les efforts de 15 agriculteurs : abandon de la culture du maïs, mise en place de bandes enherbées le long des cours d'eau, maintien des prairies, limitation de la fertilisation azotée. En échange, une indemnité a été versée aux agriculteurs pour compenser les contraintes de ces dispositions sur leur activité. Les MAET ont remplacé cette indemnisation à partir de 2012.

A partir des années 2000, la conversion à l'agriculture biologique est encouragée, par la mise en place d'un accompagnement technique et la création de débouchés : la cantine scolaire de Lons-le-Saunier intègre dès lors une partie de produits bio et locaux dans son approvisionnement ; des filières locales de transformation sont organisées.



© TDL

La question du domaine d'opportunité ne se pose pas : l'instauration de périmètres de protection de captages est obligatoire. Le Plan National Santé Environnement (PNSE) prévoyait que 100 % des captages devaient avoir fait l'objet d'un arrêté de DUP pour l'instauration de périmètres de protection en 2010.

Cette réglementation assure la protection des captages et leur environnement proche, principalement vis-à-vis des pollutions ponctuelles, d'origine chronique ou accidentelle.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

➤ **une volonté politique forte,** sur le long terme

➤ **des partenaires agricoles** associés dans toutes les étapes du projet et, notamment, des indemnités discutées et validées par la profession agricole afin de les inciter aux changements de pratique

➤ **une montée en charge** progressive du dispositif

➤ **un accompagnement** d'ensemble, de l'évolution des techniques agricoles à la mise en place de débouchés pour la filière biologique.

➔ DIFFICULTÉS

➤ **une profession agricole peu formée** à l'évolution des pratiques agronomiques; négociations longues et parfois tendues avec la profession

➤ **L'activation de l'expropriation** a peu été utilisée car elle a suscité une très forte opposition.

Démarche

Une déclaration d'utilité publique pour aller plus loin

En 2009, le captage est reconnu prioritaire : les dispositions de la loi Grenelle doivent s'y appliquer. Désormais, on ne s'intéresse plus seulement au périmètre du captage, mais également aux pollutions diffuses du bassin versant, avec l'obligation d'agir en faveur d'une adaptation des pratiques agricoles et non agricoles.

Une déclaration d'utilité publique (DUP) est prise en 2012, afin de classer 1 500 hectares dans un périmètre de protection du captage, dont 220 ha à l'intérieur d'un périmètre rapproché. Cette DUP est motivée par plusieurs objectifs : respecter la réglementation de la distribution d'eau potable; préserver durablement la ressource en eau en qualité et en quantité ; interdire ou limiter les pratiques qui ont un impact néfaste sur cette ressource ; permettre une intervention de la collectivité par la préemption et l'acquisition foncière.



© Christian Bastard

Dans le périmètre rapproché, l'arrêté préfectoral de la DUP impose de travailler les terres selon le cahier des charges de l'agriculture biologique. Dans le périmètre de protection plus large, les agriculteurs doivent limiter leurs intrants (azotes et pesticides) et doivent maintenir un couvert végétal sur les sols durant l'hiver.

Les agriculteurs exploitants sont indemnisés pour les « contraintes » liées à l'évolution de leurs pratiques, sur 5 ans, sur la base des procédures d'éviction. Les propriétaires peuvent également être indemnisés de la dépréciation de la valeur locative de leur bien (équivalent à 5 années de fermage environ, soit de 510 à 760€/hectare). Ils peuvent aussi choisir de vendre leur terrain au profit du gestionnaire de la ressource, qui dispose d'un droit de préemption prioritaire en raison de la DUP. L'achat de foncier par la municipalité de Lons-le-Saunier se réalise au fur et mesure d'opportunités saisies. L'objectif est bien l'acquisition d'un maximum de terrains constituant les 220 ha du périmètre rapproché; sans oublier des parcelles alentours, en vue de créer une réserve foncière, afin de permettre ultérieurement des échanges entre exploitants.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- > **1961** : création de la station de pompage de Villevieux
- > **1989** : bail environnemental avec les agriculteurs présents sur le périmètre de protection immédiat
- > **1992** : premiers contrats entre la commune et les agriculteurs exploitants
- > **2009** : les puits de captage sont classés prioritaires dans le cadre de la Loi Grenelle
- > **2012** : Déclaration d'utilité publique en vigueur.

➔ CONTACT

Christine COMBE
Chargée de mission environnement,
Lons-le-Saunier, 03 84 47 29 16



© TDL

“ Par arrêté préfectoral, la DUP a promu l'agriculture biologique pour concilier production et qualité de l'eau (sans sanctuariser les terrains), car l'agriculture biologique est actuellement, en attendant que l'agriculture classique y parvienne, le seul mode de production naturel, viable qui n'emploie ni pesticide, ni engrais de synthèse. ”

JACQUES LANÇON

TÉMOIGNAGE JACQUES LANÇON, Adjoint au Maire, en charge du Service des Eaux, Ville de Lons-le-Saunier Source : FNAB

« Prévention car le curatif (traitement industriel pour dépolluer) gaspille l'énergie et de plus ces investissements et fonctionnements sont plus onéreux. Agir pour éviter les pollutions diffuses (pesticides, nitrates, rejets domestiques...) vers les eaux brutes (rivières, nappes) et vers les eaux distribuées apparaît comme la solution de bon sens appliquée depuis 1992 à Lons.

Par arrêté préfectoral, la DUP a promu l'agriculture biologique pour concilier production et qualité de l'eau (sans sanctuariser les terrains), car l'agriculture biologique est actuellement, en attendant que l'agriculture classique y parvienne, le seul mode de production naturel, viable qui n'emploie ni pesticide, ni engrais de synthèse. »



Rhône-Alpes

RÉCUPÉRER LES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE

La ferme communale à Beaumont (07)

➔ SITUATION



Commune de Beaumont,
Ardèche, 220 habitants
Surface agricole: 291 ha,
soit 14% du territoire
Contexte rural en déprise agricole

➔ RÉSULTATS

40 hectares

reconquis à l'agriculture :

- 15 hectares sont rachetés par des agriculteurs en place
- mise en valeur d'une ancienne exploitation sur les 20 hectares restants via la création d'une ferme communale.

Installation

progressive d'un jeune agriculteur avec un projet fermier diversifié, s'insérant dans les structures de transformation et de commercialisation locales.

En 10 ans

la commune a enregistré **6 nouvelles installations agricoles**, et le nombre d'actifs agricoles est passé de 18 à 28 (cf. recensement agricole 2010).

LA COMMUNE DE BEAUMONT connaît un renouveau avec l'arrivée de néo-ruraux dans les années 70. Alors que les terres les plus productives sont toujours cultivées par les « anciens » du village, d'autres ont été abandonnées au fil du temps. En 1999, les élus se penchent sur l'existence de ces « biens sans maître » et, après un long travail de recensement et de démarches administratives, créent une ferme communale sur le foncier ainsi maîtrisé.



Contexte

Beaumont est une commune de montagne située dans le Sud-Ardèche. Lors de la période industrielle de la fin du 19^{ème} siècle, elle connaît un fort exode rural. Avant de partir, les familles vendent les meilleures terres aux agriculteurs restés au village alors que les terres les plus pauvres sont laissées à l'abandon. Les espèces invasives associées à la friche, telles que le pin maritime, progressent et ferment les paysages autrefois cultivés.

Sur un millier d'habitants au début du 20^{ème} siècle, Beaumont n'en compte plus que 220 actuellement, et 120 résidents secondaires. Si un sursaut démographique s'est opéré dans les années 75/85 avec l'arrivée massive d'une génération d'agriculteurs néo-ruraux, le maintien et le renouvellement de ces actifs agricoles est un défi majeur. La castanéiculture connaît un certain renouveau, au côté de quelques activités de polyculture et d'élevage, rendues difficiles par le morcellement du parcellaire et le relief.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Biens sans maître et vacants : Code civil : art. 713 / CGPPP : L. 1123-1 et suivants et L. 2222-20 / Circulaire interministérielle NOR/MCT/B0600026C du 8 mars 2006

Juridiquement, ce sont :

- les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession ;
- ou les biens présumés vacants, dont le propriétaire est soit inconnu (aucun titre de propriété publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, aucun document cadastral), soit disparu.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› **La présence de biens vacants** (toutes les communes n'en ont pas) et l'opportunité représentée par l'ancien corps de bâtiment et les terres attenantes

› **Un engagement du maire** et du conseil municipal. La procédure est longue et demande un important travail d'investigation

› **La connaissance fine du territoire**, de l'histoire et des familles de la commune.

➔ DIFFICULTÉS

› **Un parcellaire très morcelé.**



© TDL

Impulsion

Un gisement de foncier

A partir des années 2000, le conseil municipal s'investit pour inverser la tendance et faciliter l'installation de jeunes actifs. Les élus s'intéressent notamment à l'existence de biens vacants, comme gisement potentiel de foncier à réhabiliter.

Démarche

Recenser les biens sans maître, une entreprise fastidieuse

Une commission composée du maire, lui-même agriculteur, accompagné de deux adjoints, entreprend l'inventaire des biens sans maître. A partir du cadastre, il s'agit d'identifier pour chaque parcelle l'identité du propriétaire ou des potentiels héritiers. Les élus se basent sur leur connaissance fine de la commune pour réaliser un premier état des lieux. Ils bénéficient également de l'aide d'habitants du village, dont l'un d'entre eux s'est notamment passionné pour la généalogie et est en mesure de retracer une partie de l'histoire des familles de la région.

Pendant deux ans les élus « fouillent » ainsi le cadastre, comparant les titres de propriétés actuels avec ceux renseignés sur le cadastre napoléonien de 1892. Lorsque le nom du propriétaire d'une parcelle est resté inchangé depuis 1892, les élus considèrent que le bien est vacant. La principale difficulté repose sur le fait que le parcellaire est très morcelé, avec près de 600 comptes de propriété sur la commune. 40 ha de biens sans maître sont ainsi identifiés. Après avoir acquis ces biens, les élus proposent en premier lieu aux agriculteurs de la commune de racheter les terres qui les intéressent. 15 hectares sont ainsi redistribués. La commune conserve les 25 hectares restants, dont un corps de ferme et les terrains attenants, sur lesquels elle projette d'installer une ferme communale.

Une procédure d'acquisition qui s'est simplifiée

Jusqu'en 2004, la législation stipule que les biens sans maître appartiennent à l'Etat. La commune interpelle alors le Préfet pour qu'il engage une procédure de rétrocession à son profit. Lors de sa mise en vente par l'Etat, la propriété convoitée par la commune fait l'objet de plusieurs demandes. En effet, le prix de vente dans le cadre de cette procédure est particulièrement bas (ici 9 000 € pour 25 hectares). La commune préempte par le biais de la Safer et se voit attribuer le bien en 2007. Cependant 9/10^{ème} des parcelles sont de faible intérêt agronomique et difficilement valorisables. La procédure est simplifiée à partir de 2006. La commune poursuit la récupération des biens vacants par simple délibération.



« Quand je suis arrivé au pays, les agriculteurs pensaient « qu'après eux c'était foutu ». Puis nous avons réussi à installer des jeunes, ils voient qu'on arrive à en vivre. »

PASCAL WALDSCHMIDT

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- **1999** : début du recensement des biens vacants
- **2007** : acquisition par la commune, et rétrocession partielle aux agriculteurs de la commune
- **2008** : appel à candidature pour la ferme communale
- **2009-2013** : installation du porteur de projet et 1^{ère} tranche de travaux

➔ CONTACT

Pascal WALDSCHMIDT,
Maire de Beaumont, 04 75 39 58 25

La création d'une ferme communale

La ferme de Fabrou, abandonnée depuis 80 ans, devenue propriété de la commune grâce à la procédure des biens vacants, nécessite d'importants travaux de réhabilitation. Elle présente néanmoins un potentiel intéressant pour une installation progressive agricole ou agri-rurale.

La commune lance un appel à candidatures et reçoit 31 réponses. Elle retient celle de Rémy, qui présente un projet de porcs fermiers avec engraissement, transformation et vente directe. En parallèle, une étude de faisabilité est réalisée : quel montage juridique permettra à la commune de confier la ferme à un porteur de projet, et d'en garantir la vocation agri-rurale, tout en évitant à la fois une future spéculation immobilière et un investissement trop lourd pour la commune ? Le modèle de la ferme communale est retenu. Un bail rural avec option d'achat est signé entre les deux parties, avec un montant de fermage symbolique. Une clause prévoit une possibilité de rachat par le fermier au bout de 10 ans, et précise le mode de calcul du prix de vente (remboursement des dépenses portées par la commune sur ses fonds propres). D'importants travaux de réhabilitation sont ensuite engagés, portés en partie par la commune qui peut bénéficier d'aides publiques, et par Rémy en auto-construction. Les terres en friche depuis 80 ans nécessitent d'être débroussaillées, une piste d'accès est terrassée, le site est connecté aux réseaux (eau, électricité, téléphone) et une première tranche de travaux est réalisée avec la construction d'un bâtiment d'élevage porcin, financé à 80% par des subventions du Conseil régional Rhône-Alpes et du Conseil général de l'Ardèche. Une deuxième tranche de travaux est prévue avec la réhabilitation de l'ancienne bâtisse en maison d'habitation. Rémy peut lancer progressivement son activité d'élevage de porcs fermiers et de valorisation des châtaigneraies. Si une partie des surfaces présente un réel potentiel agricole, d'autres parcelles en pente, en friche, ou peu accessibles, permettent au porteur de projet d'atteindre la ½ SMI, mais ne seront pas exploitées.

✎ POUR ALLER PLUS LOIN

- Biens vacants, sans maître, abandonnées / procédure / www.an-patrimoine.org
- Biens sans maître / fiche / www.collectivites-locales.gouv.fr
- Comparaison biens sans maître et biens abandonnés / analyse juridique / www.anil.org

2 QUESTIONS À PASCAL WALDSCHMIDT, Maire de Beaumont

Votre expérience a-t-elle inspiré d'autres élus dans les communes voisines ?

Il faut préciser que nous n'avons pas été les premiers à faire ça, nous avons suivi la commune voisine de Laboule. Depuis, il y a des maires qui sont venus me voir pour savoir comment on avait récupéré les biens vacants, ça commence à les intéresser. Ce qui arrive également, c'est qu'on en découvre à l'occasion d'opérations d'aménagement.

Ca a été le cas pour nous lorsqu'on a voulu implanter une ligne électrique. Il faut pour cela l'autorisation de tous les propriétaires. Lorsque que l'on regarde le cadastre on peut s'apercevoir qu'il y en a certains qui nous sont inconnus et qui ont disparus depuis plus de 100 ans.

Quel point important en reprenez-vous ?

D'une manière plus générale, ce qui est important c'est d'insister,

à chaque fois que nous en avons l'occasion, sur la nécessité de maintenir des agriculteurs. Quand je suis arrivé au pays, les agriculteurs pensaient « qu'après eux c'était foutu ». Puis nous avons réussi à installer des jeunes, ils voient qu'on arrive à en vivre. Avec cette pédagogie, petit à petit, on arrive à débloquer des choses.



Rhône-Alpes

FINANCER DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

Le conservatoire des terres agricoles
du Conseil général de Haute-Savoie (74)

➔ SITUATION



Département de la Haute-Savoie,
Surface agricole : 135 000 ha
soit 29 % du territoire
Contexte péri-urbain

➔ RÉSULTATS

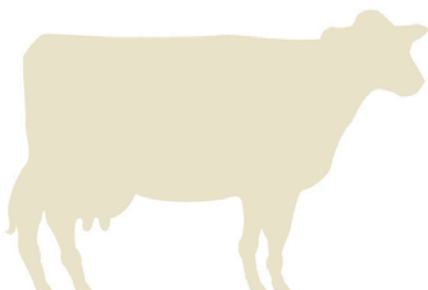
16 communes

aidées et 4 communes dont les
dossiers sont en cours d'instruction.

Près de 60 hectares

ont bénéficié du dispositif CTA.

Au total, ceci représente un
investissement financier du Conseil
général de 400 000€, soit près de 6
700 € par hectare.



DANS LE CADRE DE SA POLITIQUE concernant les espaces naturels sensibles (ENS), le Conseil général de la Haute-Savoie a mis en place une aide financière à destination des collectivités qui souhaitent acquérir du foncier agricole, en vue d'en pérenniser son usage, via le dispositif du conservatoire des terres agricoles (CTA).



© TDL

Contexte

La Haute-Savoie est le département de Rhône-Alpes qui présente le rythme d'urbanisation le plus rapide

Le taux de croissance des espaces urbains, d'environ 1,6% par an, est supérieur à la moyenne régionale. En 2011, ce taux représente plus de 450 hectares (observatoire de la Haute-Savoie, 2011). Cette artificialisation se réalise majoritairement aux dépens des espaces agricoles, d'autant plus si les terrains sont situés en fond de vallée, facilement accessibles et «viabilisables». Dans ce contexte, le Conseil général de la Haute-Savoie a souhaité développer une politique volontariste afin de protéger le foncier agricole. Trois volets sont déclinés : une aide financière pour inciter aux échanges de parcelles, une convention avec la Société d'aménagement foncier et établissement rural (SAFER) formalisant notamment une veille sur le territoire, et la création du conservatoire des terres agricoles (CTA). Ce dernier est une aide financière à l'acquisition de foncier agricole, à destination des collectivités qui voudraient en pérenniser son usage. Ses ressources proviennent de la taxe d'aménagement permettant de financer les actions liées aux espaces naturels sensibles.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Modalités d'attribution de l'aide financière :

Prise en charge par le Conseil général de Haute-Savoie de 30 à 60% du coût d'acquisition, selon l'Indice Fiscal (IF) de la commune. Plafonnement de l'aide à 2€/m² et, s'il est inférieur, au prix agricole référencé sur la zone.

En échange de quoi la collectivité doit souscrire à 4 engagements dans un contrat d'une durée minimum de 30 ans :

1. Inscrire dans l'acte d'acquisition de la parcelle sous forme de clause résolutoire l'objectif de maintenir le caractère agricole ou naturel de la parcelle et sous clause restrictive une servitude d'inconstructibilité.
2. Maintenir la parcelle en zone Agricole (A) ou Naturelle (N) du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
3. Ne pas s'engager dans une procédure de vente ou d'aliénation de la parcelle.
4. Conclure un bail rural environnemental (BRE) avec l'agriculteur locataire de la parcelle, comportant 3 clauses choisies parmi les 15 proposées par le code rural et de la pêche maritime.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› La **volonté politique** du Conseil général de préserver le foncier agricole, notamment en l'inscrivant dans son schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles (ENS) ce qui lui fait bénéficier de moyens financiers importants.

› Un **dispositif** conçu de façon « la plus simple possible » et son fonctionnement léger.

› La **présence d'un technicien** de la chambre d'agriculture lors de la rédaction du bail, qui apporte



Impulsion

Un travail partenarial pour la protection du foncier agricole

Le conservatoire des terres agricoles (CTA) naît en 2007 à l'issue d'une session de travail sur le foncier rassemblant élus et acteurs du monde agricole (chambre d'agriculture, syndicats, SAFER...). Le constat est alarmant : la consommation foncière progresse rapidement et de nombreuses surfaces agricoles sont perdues chaque année pour d'autres usages. Forts de l'expérience menée sur les alpages par le conservatoire des terres agropastorales (voir fiche Organiser une veille foncière concertée : le conservatoire des terres agro-pastorales), l'idée émerge alors de reproduire un dispositif qui s'en rapproche en vallée. Le CTA est validé au printemps 2009 par les élus, lors d'un vote en assemblée départementale. Il est opérationnel depuis 2010.

Démarche

Une aide financière pour l'acquisition de foncier à destination des collectivités

Le Conseil général de Haute-Savoie prend en charge l'animation et le financement du dispositif. Le service aménagement et développement rural coordonne l'attribution de l'aide, le suivi des dossiers et l'accompagnement à la rédaction du bail rural environnemental.

Les étapes à suivre par la collectivité pour bénéficier de l'intervention sont les suivantes :

1. Saisie du Conseil général par la collectivité

L'initiative d'acquisition émane de la collectivité territoriale. Si aucune veille foncière n'est formalisée comme c'est le cas sur les alpages, la SAFER joue un rôle d'alerte majeur auprès des collectivités. Lorsqu'une commune est informée de la vente d'un terrain stratégique pour le maintien de la vocation agricole, elle peut solliciter le dispositif. Un avis d'opportunité est émis par le Conseil général après

ses compétences et permet de désamorcer un certain nombre de craintes, notamment chez l'exploitant.

› Le rôle « pédagogique » joué par la SAFER, qui contacte la commune pour l'informer de l'offre de vente et lui explique le mécanisme du conservatoire.

➔ DIFFICULTÉS

› Les demandes sont variables et ne se font pas de façon concertée, parfois en dépit d'une politique agricole et foncière.

› En plaine, il n'existe pas de structures à même de proposer un dispositif de veille et d'animation foncière comme cela peut être le cas sur les alpages (voir fiche Organiser une veille foncière concertée : le conservatoire des terres agro-pastorales)

› Pourtant, cette étape en amont de l'aide apportée par le Conseil général peut être garante de la pertinence et de la réussite de cette dernière.



© TDL

examen de la demande par sa commission du développement rural.

2. Mise au point du projet

Avec ses partenaires, le Conseil général apporte un appui technique à la collectivité notamment dans la rédaction du bail rural environnemental. Le chargé de mission se déplace en mairie avec un technicien de la chambre d'agriculture pour trouver avec l'exploitant « le bon compromis » dans le choix des clauses. Pour l'instant, les acquisitions foncières réalisées par les collectivités n'ont pas été faites seulement dans le but de soutenir des installations. Le foncier est souvent attribué à des agriculteurs déjà en place afin de consolider ou agrandir leur exploitation.

3. Décision d'attribution de l'aide à l'acquisition par le Conseil général

Cette décision se fait au regard des engagements souscrits par la collectivité. Elle doit en particulier faire insérer légalement dans l'acte de propriété l'objectif de maintenir le caractère agricole ou naturel de la parcelle.

2 QUESTIONS À Claire VIU, responsable du dispositif CTA au Conseil général de Haute-Savoie

Les dossiers déposés à ce jour ont-ils reçu un avis favorable ?

«À l'heure actuelle, aucun dossier n'a été refusé. La commission qui les étudie se penche en particulier sur la localisation de la parcelle, l'enjeu du territoire et la démarche de la commune. Celles qui ont fait appel à nous avaient la volonté de préserver le foncier agricole. Ce n'est pas anodin de s'engager sur plus de 30 ans. Et puis le dispositif n'est pas saturé, si l'on reçoit 20 demandes par an, il faudra certainement instaurer des critères de priorité.»

Pouvez-vous illustrer par un exemple ?

«Notre dossier le plus important a été déposé par la commune de Poisy. C'est un secteur typiquement péri-urbain, voire urbain, au cœur de l'agglomération annecienne. Une propriété de 18 hectares agricoles se vendait entre le chef lieu de la commune et, en contre bas, une zone commerciale. La SAFER a été informée de la vente et a alerté la collectivité. Si cette zone était urbanisée, cela mettrait en péril le centre de formation agricole Lucien Bizet qui exploite l'ensemble des terres, situées à proximité de leur siège

d'exploitation. La commune de Poisy est intervenue et a acquis les terrains avec l'aide du CTA. Elle a un engagement de 40 ans avec le Conseil général pour en conserver la vocation agricole, sous peine de devoir rembourser la totalité de la subvention qui lui a été attribuée, soit environ 150 000 €. Lors de la signature du bail rural environnemental entre la commune et le locataire, il est intéressant de définir des clauses qui puissent être adaptées aux différents modes de conduite des parcelles, applicables par le locataire et donc vérifiables par la commune.»

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- **2008-2014** : inscription de l'ensemble des zones A et N dans le SDENS
- **2009** : création du CTA lors d'un vote en assemblée départementale
- **2010** : dispositif opérationnel
- **2013** : 16 dossiers instruits et 4 en cours d'instruction

➔ CONTACT

Conseil Général de Haute Savoie
04 50 33 50 00 / www.cg74.fr
Claire VIOU, responsable foncier et CTA

Durant ses trois premières années d'existence, une vingtaine de dossiers ont été soumis au CTA pour l'attribution de l'aide. Ils concernent des surfaces moyennes d'1,5 hectare.

Les acquisitions se font « au compte-goutte » par les communes qui adoptent principalement une stratégie « pare-feu » sur les zones soumises à une très forte pression foncière. L'acquisition de certaines parcelles doit servir de signal fort pour les propriétaires avoisinants (en étant par exemple positionnées de façon à bloquer le front d'urbanisation). Il s'agit bien de sensibiliser le public au maintien des terres agricoles.

👉 POUR ALLER PLUS LOIN

- **Plaquette du Conseil général de Haute-Savoie sur le Conservatoire des Terres Agricoles** / www.cg74.fr
- **Les espaces naturels sensibles de la Haute-Savoie, guide pratique à l'usage des collectivités locales** / www.cg74.fr
- **Baux Ruraux Environnementaux** / Décret n° 2007-326 du 8 mars 2007 / www.legifrance.gouv.fr

“ Lors de la signature du bail rural environnemental entre la commune et le locataire, il est intéressant de définir des clauses qui puissent être adaptées aux différents modes de conduite des parcelles, applicables par le locataire et donc vérifiables par la commune. ”

CLAIRE VIOU



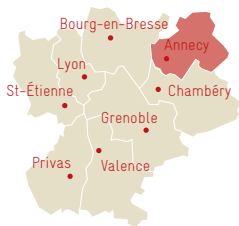


Rhône-Alpes

ORGANISER UNE VEILLE FONCIÈRE CONCERTÉE

Le conservatoire des terres agropastorales (74)

➔ SITUATION



Département de la Haute-Savoie,

Surface agricole : 135 000 ha

soit 29 % du territoire

dont 70 000 ha d'alpage

Contexte de montagne

➔ RÉSULTATS

800 hectares

et plus de 15 chalets ont été acquis par des collectivités via l'intervention du Conservatoire des Terres Agropastorales. Leur vocation agricole a donc été préservée.

Ces hectares ont permis de maintenir la viabilité d'une activité pastorale ou de supporter de nouvelles installations.

Certaines acquisitions ont permis de lutter contre la spéculation foncière grâce à la révision de prix de la SAFER. Ces opérations ont servi de signal fort notamment pour d'autres tentatives de spéculation.

EN HAUTE-SAVOIE, le conservatoire des terres agropastorales rassemble la Société d'Economie Alpestre de Haute-Savoie (SEA 74, association loi 1901), la chambre d'agriculture et la Société d'aménagement foncier et établissement rural (SAFER) pour assurer une veille permanente sur les alpages. Lorsqu'un risque de « fuite » du foncier d'alpage est identifié, ces trois acteurs interviennent auprès des collectivités pour les inciter à acquérir les parcelles, en bénéficiant d'un appui financier du Conseil général, et à les inclure dans leur domaine public afin de maintenir leur vocation pastorale.



© TDL

Contexte

Des alpages menacés par la spéculation foncière

Située au Nord des Alpes françaises, la Haute-Savoie est voisine de la Suisse et de l'Italie. Sa situation géographique et son patrimoine naturel remarquable en font un département très attractif. Le corollaire de cet engouement se traduit au niveau foncier par une flambée des prix et un accaparement des terres pour des usages non agricoles. Le pastoralisme, qui regroupe l'ensemble des activités d'élevage extensif (c.a.d. valorisant les ressources fourragères spontanées des espaces naturels), est accompagné sur le département par la Société d'Economie Alpestre de Haute-Savoie (SEA 74). Le pastoralisme se déploie sur 70 000 hectares d'alpage soit 15 % de la surface de la Haute-Savoie. Sur ces espaces, où les différents « usagers » de la montagne se rencontrent, la pression foncière est bien présente. Pour éviter que ce foncier ne perde sa vocation pastorale, les acteurs locaux se positionnent en faveur d'une implication forte des collectivités.

➔ FOCUS

Convention pluriannuelle de pâturage ou d'exploitation agricole : Code rural L. 481-1

Elles constituent une forme particulière de bail d'immeuble laissant au propriétaire la liberté d'utiliser les terres louées à des fins non agricoles pendant certaines périodes de l'année. Elles permettent ainsi un usage alterné de l'espace selon les saisons. Leur usage est, toutefois, limité aux zones de montagne et aux zones d'économie pastorale ou extensive, le classement de ces dernières zones supposant une délimitation par arrêté préfectoral (Code rural art. L. 113-2).

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› Une très bonne implantation territoriale des acteurs (SAFER, SEA, chambre d'agriculture) et une légitimité auprès des collectivités.

› Un financement disponible du Conseil général qui permet les acquisitions, sachant que le produit de la taxe d'aménagement est conséquent en Haute-Savoie.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

› 2001 : création du conservatoire des terres agropastorales

➔ CONTACT

Jean-Jacques GRANDCOLLOT,
Maire de Samoëns, 04 50 34 42 38

Société d'Économie Alpestre
de Haute-Savoie
04 50 88 37 74 / www.echoalp.com
Antoine Rouillon, Directeur



© TDL

Impulsion

Une dynamique partenariale autour de la Société d'Économie Alpestre (SEA 74)

Le conservatoire des terres agropastorales est créé en 2001 à l'initiative du directeur de la SEA. Il rassemble vite, autour de l'idée d'une « équipe de veilleurs », deux autres acteurs : la chambre d'agriculture et la SAFER. Depuis 2007 le Conseil général de Haute-Savoie soutient financièrement la démarche en proposant une aide à l'acquisition du foncier par les collectivités dans le cadre de sa politique Espaces naturels sensibles (ENS).

Démarche

Un dispositif informel de « veilleurs du foncier pastoral »

Une cellule de veille rassemblant les techniciens de la SEA, de la chambre d'agriculture et de la SAFER se réunit tous les deux mois pour faire un état des lieux des mouvements fonciers à venir. Ces réunions, informelles, sont l'occasion d'échanger sur toutes les ventes en cours ou pressenties sur les alpages. L'information dont dispose chaque acteur est mutualisée et les situations problématiques sont identifiées.

Une approche concertée entre acteurs

Si une situation de perte de foncier pastoral se présente, une délégation prend contact avec la collectivité où est localisée la terre menacée. Elle intercède auprès des élus pour les inciter à l'acquérir et à l'inclure dans le domaine public de la collectivité. La complémentarité entre la SAFER, la chambre d'agriculture, et la SEA qui collaborent pour accompagner les collectivités dans ce processus, leur permet d'être force de proposition. La SAFER met à disposition de la collectivité ses compétences en matière de gestion foncière et peut notamment user de son droit de préemption. La chambre d'agriculture et la SEA se chargent quant à elles d'élaborer le projet pastoral s'il y a lieu et de faire le lien avec l'exploitant. Par ailleurs, le Conseil général appuie le dispositif en s'engageant à subventionner, si la collectivité y fait appel, 30 à 60% des frais d'acquisition dans le cadre de sa politique ENS.

Ce qui est intéressant au niveau de cette expérience, c'est qu'il y a d'une part un travail de redynamisation de l'alpage mais en même temps un travail avec les chasseurs pour respecter l'avifaune et avec les remontées mécaniques pour avoir une pâture logique et organisée avec l'entretien des pistes.

JEAN-JACQUES GRANDCOLLOT

Au final, l'acquisition par les collectivités

Dans tous les cas, les élus sont étroitement associés, car l'acquisition est souvent complexe et coûteuse même si les opérateurs fonciers sont bien connus et implantés sur le territoire. L'intervention de ce conservatoire est perçue comme légitime. C'est également l'occasion pour la mairie de repenser le projet communal, les alpages ayant souvent d'autres usages, notamment récréatifs. Si la collectivité décide d'acquérir la terre avec l'appui du conservatoire des terres agropastorales, elle s'engage à contractualiser une convention pluriannuelle de pâturage avec le ou les éleveur(s) en place, s'il y en a. Sinon, un projet agricole (installation ou agrandissement) est soutenu.

A ce jour, seules des communes se sont portées candidates mais les demandes d'intercommunalités ou d'Associations Foncières Pastorales (AFP) seraient recevables.

POUR ALLER PLUS LOIN

- > Site de la Société d'Economie Alpestre 73 et 74 / www.echoalp.com
- > Convention pluriannuelle de pâturage / Code rural / article L481-1 / www.legifrance.gouv.fr

3 QUESTIONS À Jean-Jacques GRANDCOLLOT, maire de Samoëns

Quelle est l'expérience de la commune de Samoëns ?

«Au niveau du lac de Gers, la commune s'est proposée pour racheter le chalet d'un agriculteur qui partait à la retraite (la famille, propriétaire, avait des difficultés pour gérer l'héritage). Par le biais de la SAFER, elle a décidé d'installer un jeune éleveur de moutons et de chèvres. Elle avait besoin d'entretenir les pistes du domaine skiable et, l'été, d'avoir une dynamique car c'est un site touristique extrêmement important pour la commune. L'éleveur s'est installé dans le chalet et la commune est en train de monter un programme lié au Plan Pastoral Territorial (PPT) où nous allons installer des toilettes sèches, refaire une partie de l'habitat, retravailler la partie traite et transformation... Elle vient de lui donner l'autorisation de faire une petite restauration avec

plateau de fromages et salade cultivée sur place. Cette initiative rencontre un grand succès et permet à l'agriculteur d'avoir un petit revenu régulier et de mettre en valeur son exploitation. Les élus sont très contents, c'est un jeune dynamique qui a envie de faire plein de choses.»

Pourquoi soutenir une installation ?

«Ce qui est intéressant au niveau de cette expérience, c'est qu'il y a d'une part un travail de redynamisation de l'alpage mais en même temps un travail avec les chasseurs pour respecter l'avifaune et avec les remontées mécaniques pour avoir une pâture logique et organisée avec l'entretien des pistes. La commune a également demandé à l'agriculteur d'expliquer aux touristes son travail et l'importance d'avoir des alpages en fonctionnement. Elle

insiste beaucoup pour qu'il y ait cette implication pédagogique auprès des touristes. En tant que maire, je suis très favorable à ce genre d'expériences, je pense que c'est un des moyens pour l'agriculture de faire comprendre ses difficultés à la société civile.»

A quel moment intervient le conservatoire des terres agropastorales ?

«L'interaction de la commune avec la SEA et le conservatoire des terres agropastorales est permanente. Lors de l'acquisition, ces structures ont aidé à monter tous les dossiers, les demandes de subventions, les projets techniques... C'est un véritable partenariat sachant que la SEA travaille également avec les Associations Foncières Pastorales (AFP) et nous aide à construire le Plan Pastoral Territorial.»

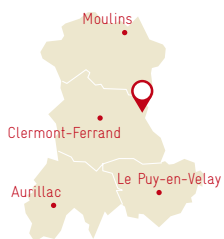


Rhône-Alpes

FAVORISER LES TRANSMISSIONS

Le réseau foncier installation du Livradois-Forez (Auvergne)

➔ SITUATION



7 communautés de communes: Pays de Cunlhat, Haut Livradois, Bassin Minier Montagne, Pays de Courpière, Pays d'Olliergues, communauté de communes de la Vallée de l'Ance et du Pays d'Arzac

Contexte rural

➔ RÉSULTATS

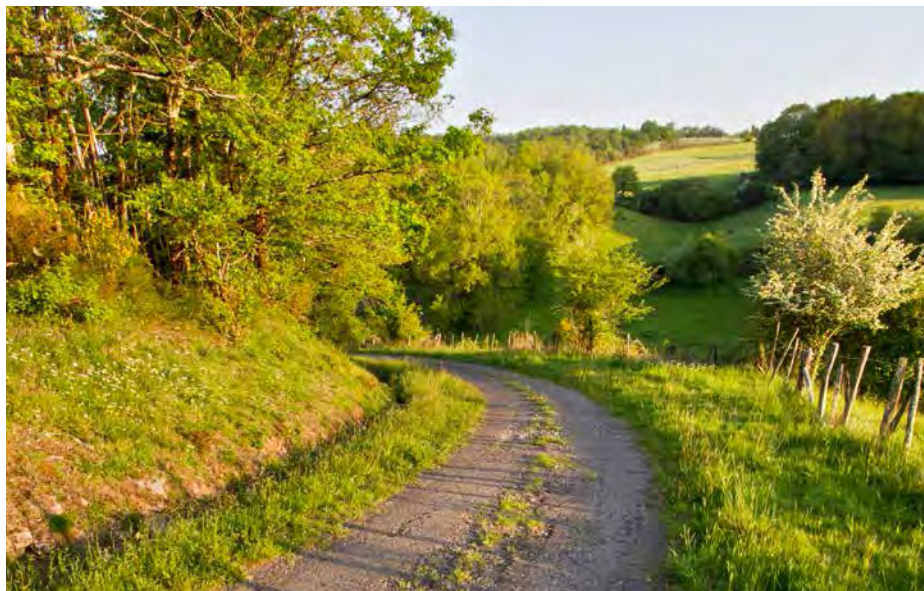
› **Outil extranet** permettant aux communautés de communes de disposer de données actualisées concernant les exploitations et leurs enjeux.

› **Mise en place** ou renforcement de commissions agricoles dans chaque communauté de communes.

› **Animation territoriale**, mise en relation cédants-repreneurs et création de dispositifs ayant eu des résultats concrets en terme d'installation et de restructuration parcellaire.

› **Émergence d'une véritable** prise en compte de l'agriculture dans les politiques intercommunales et communales, lesquelles ont posé certains actes forts (acquisition par préemption, émergence de PLU

CRÉÉ POUR PROTÉGER ET VALORISER l'activité agricole du Livradois-Forez, le réseau foncier installation du Livradois-Forez est un « réseau » qui existe par le biais d'une convention, liant les différents partenaires: conseil général du Puy de Dôme, Parc Naturel Régional (PNR) du Livradois-Forez, et plusieurs communautés de communes. Le réseau soutient la transmission des exploitations agricoles, réalise des diagnostics du foncier agricole et anime un programme d'échanges amiables.



© Aurélien Brohon

Contexte

Envisager les suites d'un diagnostic foncier agricole

Le Livradois et les monts du Forez forment une entité géographique qui s'étend sur deux régions et trois départements. Le réseau installation foncier Livradois-Forez rassemble 7 communautés de communes situées dans le département du Puy-de-Dôme. Par le passé, ce territoire montagnard a connu une période industrielle et l'agriculture y était souvent un complément d'activité. Il subit de plein fouet l'exode rural et la déprise agricole. Pour y faire face, un Parc Naturel Régional (PNR) est instauré en 1986 avec pour mission le maintien des activités économiques du territoire. La préoccupation du renouvellement des actifs agricoles est au cœur de son action depuis une trentaine d'années.

Parallèlement, depuis les années 2000, le conseil général du Puy-de-Dôme encourage la réalisation de diagnostics fonciers agricoles par les communautés de communes. Ces diagnostics identifient toutes les exploitations, mettent en lumière les risques de cessation d'activités sans repreneur et la problématique du morcel-

intercommunaux dans lesquels est exprimée la volonté de protéger les zones agricoles...).

› **Essaimage de l'initiative** avec la constitution en 2008 du réseau pour la transmission du foncier en Combrailles sur les communautés de communes voisines.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› **Un animateur salarié** à temps plein, qui porte le projet, fédère les volontés et les énergies pour permettre à tout le monde de travailler en commun. Ses doubles compétences en agriculture et géomatique sont indispensables pour la création et le suivi de la base de données SIG.

› **La volonté politique** des élus locaux et des techniciens délégués dans chaque communauté de communes. Le réseau est véritablement « l'outil des communautés »

› **Le rôle du PNR** est primordial. « Le PNR a fait le nid du réseau. Il est le résultat de quinze années de gestion de l'espace en amont ». Le soutien du conseil général a également été essentiel dans la mise en œuvre du projet.

› **La relation de confiance** qui s'est progressivement établie avec la profession agricole et ses institutions est gage de la réussite des projets. Le réseau a su leur être complémentaire en « faisant avancer les actions et en les mettant en cohérence ».

➔ DIFFICULTÉS

› **La principale difficulté** a été que chaque acteur puisse « trouver sa place » et qu'une relation de confiance s'établisse entre les partenaires.

lement du parcellaire comme frein à l'installation. L'enjeu est de faciliter la transmission en dehors de l'agrandissement et/ou d'éviter le verrouillage du foncier.

Impulsion

Dans les cinq années suivant la mise place de ce dispositif, cinq communautés de communes capitalisent par ce biais des informations précises sur leur territoire. Afin de valoriser ce travail et ne pas perdre le fil de ces données qui deviendraient vite obsolètes, le parc et les communautés de communes émettent l'idée de créer un réseau et d'embaucher un animateur. Sa mission est double: maintenir le diagnostic à jour et mettre en œuvre des actions pour pallier le départ des actifs agricoles.

Démarche

Un montage partenarial pour la création du poste d'animateur

Le réseau est créé en 2005 avec l'embauche de l'animateur, salarié d'une communauté de communes et mis à disposition des inter-collectivités adhérentes, qui participent financièrement à la moitié de son poste. Le conseil général du Puy-Dôme soutient le dispositif en finançant l'autre moitié. Le PNR assume quand à lui les frais liés à l'informatique (serveurs, logiciels cartographiques), l'hébergement professionnel ainsi que les déplacements.

La cartographie des exploitations agricoles : élément de « cohésion » du réseau

Le premier travail de l'animateur consiste à mettre en commun les données techniques et cartographiques récoltées au cours des diagnostics et les enregistrer dans un système d'information géographique (SIG), sous la forme d'un extranet accessible par les communautés de communes. Cet outil leur permet d'avoir en temps réel un état des lieux du territoire agricole : qui cultive quoi, où, sur quelle surface, pour combien de temps, avec quelle perspective ? Les exploitations « à enjeu » sont identifiées et des cartes de synthèse ciblant les communes « prioritaires » en terme d'actions peuvent être éditées. Déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), les informations contenues dans cette base de données sont entièrement confidentielles.

L'objectif est de mettre à jour et vérifier les informations qui doivent dater de moins de 3 ans. Pour cela, l'animateur passe régulièrement en mairie pour les remettre à jour avec un référent. Au cours de ces échanges, les élus le renvoient parfois vers certaines exploitations qui pourraient avoir des enjeux (cessation d'activités, restructuration du foncier...). L'animateur se déplace alors pour les rencontrer. Progressivement, le dispositif a gagné la confiance des élus et des agents territoriaux qui envoient les informations dont ils disposent au fil de l'eau.

Une convention est établie avec la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) pour recevoir toutes les notifications de vente en temps réel. Financée par le conseil général, une clef d'accès au site Vigifoncier est transmise aux intercommunalités adhérentes, leur permettant notamment d'agir dans des délais permettant la préemption.

Un travail d'animation qui mobilise les élus et associe les partenaires

Si la base de données informatique est l'élément de « cohésion » du réseau, elle resterait néanmoins une « coquille vide » si elle n'était pas complétée par un important travail d'animation. Le salarié du réseau conçoit et anime différentes instances de concertation et de décision.

› La gestion administrative au quotidien est parfois compliquée, du fait notamment qu'aucun élu n'est en responsabilité du réseau (à l'inverse d'une structure de type syndicat mixte par exemple).

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- › **2000** : mise en place avec le Conseil général des « diagnostics fonciers agricoles »
- › **2005** : création du Réseau Installation Foncier en Livradois-Forez par 5 communautés de communes et recrutement d'un animateur
- › **2005-2013** : adhésion de 2 nouvelles communautés de communes et 2 adhésions supplémentaires en cours
- › **2011** : recrutement d'un second animateur à mi-temps

➔ CONTACT

Réseau installation foncier du Livradois-Forez,
 PNR du Livradois-Forez, 04 73 95 57 96
Nicolas Delorme, animateur
Alain Faure, Président du réseau,
 Vice-président de la communauté de communes de la Vallée de l'Ance

› Un comité de pilotage et un comité technique rassemblent élus, représentants du PNR et délégués du conseil général.

› Une commission agricole est constituée ou créée dans chaque communauté de communes. C'est un préalable à leur adhésion au réseau et elles s'engagent à la réunir à minima une fois par an.

Les communautés de communes doivent également désigner des élus délégués pour porter politiquement les actions du réseau et dédier une partie du temps de travail d'un agent référent, afin que l'animateur du réseau et les acteurs locaux aient un interlocuteur unique, clairement identifié.

Parallèlement, un partenariat structurant se crée avec les organismes agricoles. Depuis 2011, une convention lie la chambre d'agriculture au dispositif. Une réunion bimestrielle rassemble l'animateur du réseau, les techniciens de la chambre d'agriculture, le conseiller Répertoire Départ Installation (RDI), les conseillers d'entreprises du secteur, la SAFER et le Centre de Gestion, pour discuter des dossiers et co-organiser les journées installation-transmission.

D'autres partenariats sont en cours de structuration avec le Centre de Recherche, d'Étude et de Formation à l'Animation et au Développement (CREFAD)

Une déclinaison opérationnelle du réseau

Enfin, le volet opérationnel du réseau consiste à coordonner des actions favorisant le maintien d'actifs sur le territoire. Pour cela, 3 principales missions sont déclinées en partenariat avec les organisations professionnelles agricoles : (1) favoriser la transmission, (2) favoriser l'installation et (3) restructurer le parcellaire. Un suivi des cédants et des porteurs de projet est réalisé et des montages innovants sont expérimentés afin de faire concorder l'offre et la demande de foncier.

Par ailleurs, depuis 2011, le réseau travaille sur les dispositifs financiers mis en place avec le conseil général du Puy de Dôme dans le cadre des contrats territoriaux d'agriculture durable. Les aides à l'installation sont prioritaires pour tout projet comportant un aspect de diversification, transformation et vente directe. Le réseau expérimente également des opérations d'échange à l'amiable de parcelles, destinées à regrouper des îlots d'exploitation et ainsi faciliter le travail des exploitants en place et des restructurations dans des perspectives de transmission.

2 QUESTIONS À NICOLAS DELORME, animateur du réseau

Avez-vous constaté une prise de conscience des acteurs ?

« Les élus sont conscients d'avoir leur rôle à jouer. Lorsque le réseau s'est mis en place, certains pouvaient douter que ce soit à nous de faire ce travail. Maintenant c'est complètement fini. Pendant un moment, nous nous sommes dit que le réseau avait vocation à rester caché derrière les communautés de communes. Nous voulions qu'elles soient identifiées comme partenaires de l'agriculture. Cela marche bien, les agriculteurs s'adressent de plus en plus à eux. Mon sentiment est que les élus

sont vraiment devenus acteurs. Ils ont posé des actes qui ne sont pas anodins. Par ailleurs, il y a 8 ans, il n'y avait pas de commission agricole dans la plupart des communautés de communes mais une commission gestion de l'espace dans laquelle ces sujets étaient traités pendant 10 minutes. Aujourd'hui, une commission agricole de 2 heures est consacrée uniquement à ce sujet. »

La commission agricole est donc un lieu de concertation ?

« Depuis un an et demi, nous travaillons par exemple sur les

dispositifs financiers mis en place avec le conseil général, dans le cadre des contrats territoriaux d'agriculture durable. Chaque communauté de communes peut bénéficier d'aides en fonction des projets qu'elle veut mettre en place. Elles sont attribuées « à la carte » : les projets sont montés avec les élus et le réseau en commission agricole. Cela nécessite de s'approprier réellement la problématique du territoire pour définir quels sont ses enjeux pour soutenir l'installation. »



Rhône-Alpes

RECENSER ET MOBILISER LES PROPRIÉTAIRES

L'association foncière à Planzolles (07)

➔ SITUATION



Commune de Planzolles, Ardèche,
138 habitants
Surface agricole : 65 ha,
soit 12% du territoire
Contexte rural en déprise agricole

➔ RÉSULTATS

3,5 ha

mobilisés qui bénéficient à un jeune porteur de projet en agriculture biologique.

38 ha

supplémentaires potentiellement mobilisables, cartographiés, bénéficiant de l'avis favorable des propriétaires fonciers pour permettre une future installation agricole.

Création d'une ASL qui rassemble tous les propriétaires. Elle permet de fédérer les différents acteurs, qui se sont appropriés le projet et ses enjeux, et d'en assurer la pérennité. Le projet est alors porté collectivement et n'est plus mis en péril par un éventuel changement d'équipe municipale.

SUR LA COMMUNE DE PLANZOLLES, l'équipe municipale s'est lancée depuis 2008 dans la reconquête des zones agricoles à l'abandon et mène un important travail de sensibilisation des propriétaires fonciers. Une première association de propriétaires a vu le jour en 2012 permettant la mise à disposition de 3,5 hectares pour accueillir un jeune éleveur de volailles en agriculture biologique.



© TDL

Contexte

Redynamiser une zone rurale en déprise pour limiter les risques liés à l'enfrichement

La commune de Planzolles, située en sud-Ardèche, entre 450 et 750 m d'altitude est marquée par la prédominance des espaces naturels et forestiers (plus de 75%) et la faible proportion des espaces agricoles. Pour 5 exploitations ayant leur siège dans la commune en 2000, il ne reste qu'un seul agriculteur à titre principal aujourd'hui, et la surface cultivée a diminué de moitié. La déprise se traduit au niveau du paysage agricole par une fermeture des anciennes châtaigneraies, landes et prairies, progressivement remplacées par des pins maritimes. Cette évolution renforce les risques d'incendies, et dégrade le potentiel agronomique, tout en impactant également l'économie et le lien social.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Association syndicale libre (ASL) :

ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Elle constitue la forme la plus simple soumise à déclaration mais à aucun contrôle de légalité des préfetures, contrairement aux deux autres formes de syndicats de propriétaires. C'est une personne morale de droit privé qui regroupe des propriétaires de biens immobiliers voisins, pour la réalisation d'aménagements spécifiques ou leur entretien. Malgré l'usage du terme d'association, ces structures sont sans rapport avec les associations de la loi de 1901 (de 1908 en Alsace-Moselle), qui constituent la base juridique du tissu associatif français.

« Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires : la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux en vue :

- a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
- b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;
- c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;
- d) De mettre en valeur des propriétés. »

Le fonctionnement des associations syndicales, leurs missions, la répartition des contributions et le poids de chaque propriétaire sont déterminés librement par les statuts de l'association. La seule règle imposée par la législation est que les associations syndicales sont dirigées par un conseil collégial, dénommé «Syndicat» (à ne pas confondre avec le syndicat de copropriétaires).

La constitution d'une ASL suppose l'accord préalable et écrit des fondateurs. Une fois créée, l'adhésion



© TDL

Par ailleurs, l'arrivée d'une nouvelle population à la recherche de résidences principales ou secondaires tend à priver les candidats à l'installation des sièges d'exploitations existants.

Pour remédier à cette situation, l'équipe municipale se positionne fortement dès le début de son mandat en 2008. Constatant que d'importantes surfaces, découpées en petites parcelles, sont sous-valorisées, les élus souhaitent regrouper ce foncier en lots cohérents.

Impulsion

Un binôme d'élus moteurs

L'initiative émane en 2008 d'un élu, alors lui même agriculteur, qui convainc le maire de s'engager en faveur de l'installation agricole. Ils décident ensemble de démarcher les propriétaires fonciers pour les encourager à mettre à disposition leurs parcelles vacantes.

Démarche

Une première prise de contact : un questionnaire et une réunion d'information à destination des propriétaires

La commune identifie dans un premier temps, au cours d'un tour de terrain réalisé par le maire et son adjoint, 3 périmètres prioritaires. Les terres les plus difficiles à réhabiliter sont écartées. 40 hectares sont ainsi ciblés sur le premier périmètre. Les élus recherchent ensuite sur le cadastre, pour chaque parcelle, l'identité du propriétaire et ses coordonnées. La plupart sont en dehors de la commune. Un questionnaire est alors envoyé à chaque propriétaire, accompagné d'un courrier officiel de la mairie. Chacun est sondé sur son intérêt éventuel pour la mise en valeur des terres par un agriculteur et sur les conditions de mise à disposition envisageables. Sur les 45 courriers envoyés, 19 réponses sont retournées en quelques semaines. Des visites, par les élus, aux propriétaires habitant la commune, améliorent sensiblement le taux de réponse. Les informations recueillies sont ensuite cartographiées avec l'appui technique de la chambre d'agriculture, afin de visua-

à l'association syndicale est en revanche indissociable de la propriété d'un bien qui se trouve dans le périmètre d'action de l'association syndicale. À titre d'exemple, l'acquisition d'un lot entraîne ipso facto adhésion de l'acquéreur à l'association syndicale libre, qu'il le veuille ou non, qu'il soit informé de l'existence de l'ASL ou non.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

➤ **La présence d'élus** porteurs de la dynamique est déterminante. La démarche demande un véritable investissement en temps et en énergie. C'est la forte implication des élus et le temps consacré à la médiation et à la persuasion des propriétaires qui a permis de faire évoluer la situation. Leur légitimité leur a permis d'aborder en confiance les propriétaires et s'assurer de leur adhésion.

➤ **L'argumentaire** pour aborder les propriétaires est clair et non culpabilisant. Sur Planzollès, les enjeux de la disparition de l'agriculture, de la dégradation de l'environnement et de risque incendie ont été avancés. Les élus annoncent clairement les objectifs de la commune et insistent sur le fait que leur réflexion « n'a pas pour but de retirer les terres aux propriétaires » mais « d'unir leurs efforts pour mettre en valeur leur territoire ».

➤ **L'accompagnement technique** et méthodologique par la chambre d'agriculture est indispensable à la définition et à la réalisation du projet. Il a également permis de garder l'équipe municipale mobilisée.



© TDL

liser les possibilités de valorisation. L'enquête révèle 38 hectares potentiellement mobilisables. Une première réunion d'information et de concertation, à l'initiative de la mairie, rassemble les propriétaires fonciers concernés, les agriculteurs, des techniciens de la chambre d'agriculture et de l'Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA). Elle débouche sur la création d'une commission ad hoc pour poursuivre l'action engagée par la commune.

Dans le même temps, un candidat à l'installation est identifié

Un jeune éleveur de volailles en agriculture biologique basé sur la commune d'Aubenas se trouve dans l'obligation de quitter son exploitation et recherche justement un nouveau site.

De l'idée à sa réalisation : un important travail de médiation

Sur les terrains identifiés, le projet d'implantation de l'élevage avance rapidement, mais le voisinage conteste. La mairie décide finalement de reporter le projet sur un autre secteur. La démarche de mobilisation des propriétaires fonciers est reprise à l'identique, sur un périmètre de 3,5 hectares, et s'avère enfin concluante.

La création d'une association de propriétaires

Appuyée par la chambre d'agriculture, la commission travaille sur la forme juridique à donner au projet, et opte pour l'association syndicale libre (ASL). Créée en 2012, l'ASL rassemble une vingtaine de propriétaires et présente l'avantage d'être l'interlocuteur unique du porteur de projet. Un bail rural est contractualisé entre l'éleveur et l'ASL, qui fixe le prix du fermage en assemblée générale.

La commune, qui doit statutairement être elle aussi propriétaire pour intégrer l'ASL, décide d'acheter des parcelles concernées par l'installation de la nouvelle exploitation. La commune finance également le raccordement du lot de parcelles aux réseaux d'eau et d'électricité, pour 40 000 €.

➔ DIFFICULTÉS

➤ **Il faut du temps** pour faire aboutir une démarche concertée sur le foncier

➤ **La gestion de l'ASL** sur le long terme repose sur le dynamisme de quelques personnes.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- **2009** : envoi du 1^{er} questionnaire
- **2010-2011** : réunions d'échange et d'information aux propriétaires fonciers
- **2011** : mise en place de la commission de travail
- **2012** : création de l'ASL

➔ CONTACT

Christophe DEFFREIX,
maire de Planzolles, 04 75 36 65 76

Les étapes suivantes

L'installation du porteur de projet est prévue pour 2014. Dans l'idée de conforter cette l'installation, la municipalité a interpellé la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) en 2013 pour intervenir en préemption sur une vente. Constitué d'une grange et de terres attenantes, le bien devrait être rétrocédé à l'éleveur de volaille en vue d'y installer sa tuerie et d'y rénover un logement d'habitation.

Par ailleurs, les terres identifiées lors du premier recensement pourraient permettre l'installation d'un deuxième porteur de projet, orienté cette fois-ci vers une activité d'élevage extensif, à même de valoriser les surfaces importantes de landes, pâtures, châtaigniers et bois de taillis restants.

Enfin, la municipalité a voté une ligne budgétaire d'investissement dédiée à l'acquisition de foncier afin de pouvoir réagir face à des opportunités de ventes.

✎ POUR ALLER PLUS LOIN

- **Associations foncières agricoles** / Code rural / article L.136 et suivants / www.legifrance.gouv.fr
- **Associations de propriétaires dédiées aux espaces agro-pastoraux** : les associations foncières pastorales / www.echoalp.com
- **Associations syndicales de propriétaires** / Circulaire / www.ain.gouv.fr
- **Associations syndicales de propriétaires** / www.service-public.fr





Rhône-Alpes

RÉORGANISER LE FONCIER

L'intervention de l'EPFL à Granier (73)

➔ SITUATION



Commune de Granier, Savoie,
380 habitants
Surface agricole : 2170 ha,
soit 72% du territoire
Contexte de montagne

➔ RÉSULTATS

Au démarrage du projet, les attentes identifiées de cette réorganisation foncière était une meilleure connaissance et visibilité du patrimoine de chaque propriétaire. Une part importante du parcellaire a été remise à jour, au-delà des indications cadastrales. Grâce à cette action, les propriétaires ont pris conscience des limites parcellaires et les agriculteurs locataires ont pu clarifier leur statut juridique. De nombreux baux écrits ont été signés à l'issue de ce projet. Les espaces agricoles ont ainsi pu être mieux valorisés.

70 promesses de vente

recueillies sur 45 ha, soit l'équivalent de 1100 parcelles en jeu pour un volume financier de 40 250€. L'EPFL

DANS LA TARENTEISE, EN SAVOIE, la commune de Granier a mené deux chantiers successifs de réorganisation parcellaire sur la base du volontariat des propriétaires. Située en altitude, avec une agriculture tournée vers la production de lait et la transformation fromagère, cette commune, comme d'autres dans le département, n'a pas été remembrée dans les années 60. Les agriculteurs, à la fin des années 90, se sont saisis de cette question pour améliorer la viabilité de leurs exploitations et leurs relations avec les propriétaires. Aidée de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) lors de la première phase, puis de l'Établissement Public Foncier Local de Savoie (EPFL 73) lors de la seconde phase, la commune a réussi à réorganiser au total plus de 6 000 parcelles.



© TDL

Contexte

Une initiative communale

La commune de Granier est située à 1 250 mètres d'altitude. Sur les 380 habitants, il reste une dizaine d'agriculteurs exploitants sur la commune. Comme de nombreuses communes en Savoie, le parcellaire n'a jamais été remembré et il n'est pas rare de trouver des parcelles d'une taille de 10 m² sur ce territoire. Face à cela, et pour favoriser des unités d'exploitation viables, la commune et les agriculteurs ont décidé de réagir en 1996, en proposant une réorganisation du parcellaire agricole aux propriétaires fonciers. Pour mener à bien ce projet, la commune a sollicité

73 a prévu de rétrocéder en 2014, aux propriétaires qui le souhaitent, les 60 îlots de propriété restructurés. La commune, quant à elle, se verra rétrocéder les parcelles non attribuées, enclavées et peu accessibles.

De façon générale, sur l'ensemble du projet, toutes phases confondues, près de 6 000 parcelles ont été réorganisées sur plus de 150 hectares.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Les établissements publics

fonciers locaux (EPFL) : Outils d'action foncière à l'échelle intercommunale (contrairement aux EPF d'état), créés à l'initiative des collectivités territoriales qui en ont la compétence. L'EPFL réalise, pour son compte, celui de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière (bâtie ou non bâtie) en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme (CU) ou, depuis la loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005, les acquisitions foncières nécessaires à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

Dans ce cadre, l'EPFL a vocation à acquérir directement des biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer puis les rétrocéder à la collectivité (ou quelqu'un d'autre si elle se rétracte) lorsqu'elle est prête à lancer de manière opérationnelle son projet.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› Une première phase de réorganisation foncière réussie, dès la fin des années 90

› Une volonté communale très forte tout au long du projet

l'appui de la SAFER pour animer le dispositif. La forme juridique retenue a été celle de l'acte unique avec échanges multi-latéraux. Cette première tranche a été un véritable succès. Elle a permis de remembrer environ 5 000 parcelles et une centaine d'hectares d'espaces agricoles et naturels de la commune. Mais, ni la commune, ni les propriétaires fonciers, ne souhaitaient en rester là.



© TDL

Démarche

Des propriétaires peu à peu convaincus

Des propriétaires fonciers, pourtant réfractaires lors de la première tranche, ont fait la demande à la Mairie de poursuivre le processus avec une seconde tranche. La commune s'est alors tournée vers les acteurs ayant pris part et animé le dispositif de la première tranche. Compte tenu de l'investissement important en énergie et en temps, la SAFER n'a pas répondu favorablement à la proposition de la commune. La commune a alors saisi l'opportunité de sa récente adhésion à l'Établissement Public Foncier Local de Savoie (EPFL 73) pour leur proposer d'animer cette tranche. La mission principale de l'EPFL 73 étant l'acquisition pour le compte de collectivités, le stockage puis la rétrocession à court, moyen ou long terme, il a opté pour un montage différent. L'EPFL 73 a proposé de confier l'animation du dispositif à la commune, via sa commission agricole, et de se concentrer sur sa mission principale, la maîtrise foncière.

Un fort investissement bénévole pour animer le dispositif

La commission agricole, forte de son expérience acquise lors de la première tranche, s'est organisée pour mener l'animation du dispositif. Un membre de cette commission a assuré le pilotage et la coordination des différents acteurs. La commission a également pris contact avec un géomètre-expert retraité, pour lui confier un rôle de médiateur avec les propriétaires. Sa tâche a principalement consisté en un recensement précis des souhaits et attentes de chaque propriétaire, partie prenante du projet (organisation de permanences), puis des propositions de promesses de vente adaptées à chaque cas particulier. Le choix de trois catégories de terres ont permis de définir le prix d'achat des parcelles selon leur type : terre agricole de bonne qualité, terre agricole de moyenne qualité, friches-bois ou terres peu accessibles.

Les promesses de vente réunies ont ensuite été transférées à l'EPFL 73 qui les a validées, transmises au notaire et a procédé à l'acquisition des dites parcelles.

› **Un temps d'animation confié à une commission municipale agricole** lors de la seconde phase, allégeant les coûts du projet global.

› **Un acteur dédié à l'acquisition**, au stockage puis à la rétrocession, avec des compétences particulières sur le foncier : l'EPFL 73

➔ DIFFICULTÉS

› **L'énergie consacrée au projet** : les deux phases mettent en lumière la nécessité d'un pilotage dans le temps. Dans la première tranche, le temps d'animation et de coordination a été assuré par la SAFER, mais a eu un coût important supporté par le Conseil Général. Dans la seconde tranche, le montage est différent et repose surtout sur un pilotage bénévole extra-communal, sous contrôle de la commission municipale agricole. Dans les deux cas, la mobilisation est importante et facteur de réussite, à prendre en compte.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

› **1996** : 1^{ère} tranche pilotée par la SAFER

› **2009 à 2014** : 2^{nde} tranche pilotée par l'EPFL 73

➔ CONTACT

Georges COUGET, Maire de Granier

Philippe POURCHET,
Directeur de l'EPFL 73
EPFL 73 / 04 79 25 23 38
www.epfl73.fr

POUR ALLER PLUS LOIN

- › **Site de l'association des EPFL** / www.asso-epfl.fr/
- › **Rapport «Etablissements publics fonciers et SAFER - Eléments de contexte et de compréhension»** / www.adeff.org
- › **Fiche méthodologique / Connaître les acteurs du fonciers / EPFL** / www.certu.fr

2 QUESTIONS À PHILIPPE POURCHET, Directeur EPFL 73

Quel est la plus-value de l'intervention d'un EPFL sur une opération avec une commune ?

«Un EPFL est fait pour négocier, acheter, stocker et revendre du foncier. Ce sont autant de sommes que la commune ne pourrait pas avancer, sauf à emprunter. Or, le patrimoine dans ce cas ne reste pas communal. Ce n'était donc pas intéressant pour elle d'acheter et d'avancer les fonds.»

Pourquoi l'EPFL est intervenu sur ce projet en particulier ?

«Ce qui a été déterminant, c'est d'abord la motivation de la commune, et d'avoir déjà réalisé la 1^{ère} tranche. Mais ils avaient le sentiment de ne pas avoir fini. Ce qui avait été fait dans la 1^{ère} tranche était vraiment bien, mais c'était motivant avec la seconde tranche de faire encore mieux.

Depuis la création de l'EPFL, il y a toujours eu une orientation sur la préservation des espaces agricoles, mais peu d'achat de foncier car il y avait peu de commandes. Aujourd'hui, les demandes des communes augmentent et nous sommes prêts à acquérir pour celles qui sont adhérentes.»

TÉMOIGNAGE GEORGES COUGET, Maire de Granier

Quelle évaluation faites-vous de ce dispositif ?

«Les objectifs initiaux ont été atteints. Grâce à cette réorganisation, nous avons pu bien identifier, sur le terrain, les limites de parcelles. Le parcellaire a été remis à jour au-delà du cadastre.

Les propriétaires connaissent ainsi mieux leurs propriétés, les relations entre propriétaires et fermiers sont améliorées et cela a permis une meilleure gestion des locations. Cela a aussi permis d'écrire et clarifier leur statut juridique par l'écriture de baux. Certains accès aux parcelles ont pu être aménagés. Cette expérience s'est même essaimée sur la commune voisine d'Aime, à la marge. C'est un véritable remembrement volontaire, qui a recréé le lien social dans un domaine traditionnellement sensible.»



Rhône-Alpes

RÉALISER UNE ACQUISITION AGRICOLE MIXTE TERRE DE LIENS / COLLECTIVITÉ

La ferme du marais des mûres à Bourgoin-Jallieu (38)

➔ SITUATION



Communauté d'agglomération des
Portes de l'Isère

22 communes, 100 000 habitants

Surface agricole : 11 000 hectares,
soit 48 % du territoire

Contexte péri-urbain

➔ RÉSULTATS

Deux maraîchers

ont pu s'installer successivement sur les 3 hectares. Ils ont donc opté pour des structures juridiques autonomes. Néanmoins, l'entraide est importante entre eux : ils partagent le matériel et se relaient pour le magasin de vente à la ferme.

Une dynamique globale enclenchée : projet de PAEN sur le secteur (*voir fiche Créer une zone de protection et de développement des espaces agricoles : le PAEN du Pilat*)

Une réflexion impulsée sur la restauration hors domicile, dans le but de mettre en adéquation l'offre et la demande.

LA COMMUNE DE BOURGOIN-JALLIEU, en Rhône-Alpes, avait pour projet de créer un pôle maraîchage afin d'alimenter la cuisine centrale et les habitants en légumes issus de l'agriculture biologique. La vente d'une propriété agricole est l'occasion de lancer un projet de pôle maraîchage. La ville sollicite Terre de Liens pour une acquisition conjointe du lieu.



© TDL

Contexte

Pour implanter le pôle de maraîchage, la commune de Bourgoin-Jallieu et la communauté d'agglomération des portes de l'Isère (CAPI) avaient identifié un terrain de 20 hectares (ha) d'un seul tenant composé de :

- un terrain communal (5 ha),
- des parcelles appartenant à l'Etablissement Public d'Aménagement Nord Isère (EPANI), chargé de la création de la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau (10,3 ha),
- des parcelles maîtrisées par la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) (1,3 ha),

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Bail emphytéotique administratif :

CGCT art. L. 1311-2 et suivants /
Code rural : L. 451-1 et suivants.

Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural, notamment en vue de l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.

C'est un contrat par lequel une collectivité cède la jouissance d'un immeuble (rural ou non) pour une longue durée (de plus de 18 ans à 99 ans). Aucune disposition du fermage ne lui est applicable. Ce bail est notamment utilisé lorsque la collectivité ne souhaite pas supporter la gestion du bien loué, comme d'importants travaux de rénovation.

Intérêts pour la commune :

elle n'aura pas à supporter les contributions et charges liées au bien immobilier et elle confère ainsi à Terre de Liens, le temps du bail, les droits réels du propriétaire sur la chose louée (ex : entière liberté de construire et d'apporter des améliorations aux biens), sous réserve des limitations édictées à l'article L. 1311-3 CGCT.

Le loyer est généralement très modeste, voire parfois nul. En contrepartie, au terme du contrat, la personne publique n'est redevable d'aucune indemnisation pour les améliorations apportées qui deviennent sa propriété, la fin du contrat pouvant intervenir par arrivée du terme ou résiliation du contrat, notamment en cas de désaffectation du bien ou tout motif d'intérêt général.

- et la ferme privée du marais des mûres, avec habitation et bâtiments d'exploitation (3,4 ha).

Ces propriétés forment un ensemble coupé par une route, la RD 208.

Ce pôle avait pour vocation initiale l'approvisionnement en légumes bio de la cuisine centrale de la commune et d'une future cuisine intercommunale.

Impulsion

Une propriété est en vente, l'opportunité doit être saisie

La ferme du marais des mûres fait l'objet d'un compromis de vente en mars 2011 au bénéfice d'un projet privé. Ce compromis (qui n'avait pas été notifié à la SAFER) est annulé sur demande de la commune de Bourgoin-Jallieu. L'intervention de la SAFER permet alors d'éviter que le bien ne sorte du domaine agricole et les élus sont prêts à s'investir dans une démarche d'acquisition. Un délai de 6 mois est accordé par la SAFER pour trouver un montage adéquat, un délai supplémentaire sera nécessaire pour finaliser l'achat. Le Conseil régional financera les frais de portage.



Pacte de préférence : Contrat unilatéral au terme duquel le propriétaire d'un bien s'engage, pour le cas où il le vendrait, à le réserver au bénéficiaire du pacte de préférence à toute autre personne. Le promettant ne peut être contraint à la vente au profit du bénéficiaire (comme avec une promesse unilatérale) mais, s'il prend la décision de vendre, il devra lui notifier son intention et, si celui-ci accepte l'offre ainsi faite, l'acceptation vaudra vente conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil. En revanche, le bénéficiaire d'un pacte de préférence n'est pas tenu d'accepter cette offre, et peut donc la refuser. Il bénéficie de ce que l'on appelle « un droit potestatif », lui permettant par principe d'être seul maître de la formation du contrat projeté. Il peut décider de lever l'option, comme de ne pas la lever. Le non-respect du pacte de préférence par le promettant peut entraîner des demandes de dommages et intérêts.

Par l'intermédiaire de ce pacte, la commune a donc souhaité instaurer conventionnellement un équivalent de droit de préemption au profit de Terre de Liens en cas de vente de la maison d'habitation.

Grâce à ces deux outils, malgré des propriétaires différents, le sort de la maison est relié à celui de la ferme: même gestionnaire, auquel est accordée une priorité au rachat de la maison.

Entre temps, la commune demande à Terre de Liens d'acquiescer cette ferme dont le prix de vente global est de l'ordre de 290 000 €, en bénéficiant d'une subvention de la commune de 90 000 € et éventuellement des compléments jusqu'à 150 000 € par d'autres financeurs. Cette demande est soumise au comité d'engagement de la Foncière Terre de Liens de juin 2011 qui trouve le projet intéressant mais demande d'en préciser les contours.

Démarche

Une étude de faisabilité pour vérifier l'opportunité d'installer un pôle de maraîchage sur le secteur

A la première réunion du comité de pilotage, en juin 2011, Terre de Liens confirme que l'acquisition de la propriété envisagée serait la première phase de construction du pôle de maraîchage avec la nécessité préalable de formaliser le projet et d'en étudier sa faisabilité.

Terre de Liens Rhône-Alpes propose donc à la collectivité une étude de faisabilité du projet, visant à définir les périmètres et disponibilité des terrains, s'assurer de la faisabilité technique de développer du maraîchage « bio » sur ce site ; en mesurer les impacts économiques et sociaux ; évaluer les investissements à prévoir ; analyser finement l'acquisition de la propriété marais des mûres ; identifier un premier porteur de projet et brosser les étapes suivantes. Fin juin, la proposition d'étude, après échanges avec les collectivités concernées, fait l'objet d'un marché passé en procédure adaptée en application du Code des marchés publics.

L'étude de l'acquisition du marais des mûres est alors considérée comme la première phase d'une opération qui pourrait s'étendre, car la demande en produits locaux se développe de manière importante sur le territoire de l'agglomération (création d'Amap, demande en restauration collective...).

Une acquisition mixte public-privé : la Foncière Terre de Liens et la commune de Bourgoin-Jallieu

Pour la ferme du marais des mûres, une acquisition conjointe impliquant collectivités et Terre de Liens est réalisée :

- Achat des terres et du bâtiment agricole par la Foncière Terre de Liens,
- Acquisition de la maison d'habitation par la ville de Bourgoin-Jallieu et participation financière de la Région et de la communauté d'agglomération des portes de l'Isère,
- Mise à disposition de la maison d'habitation à la Foncière via un bail emphytéotique pour le logement des agriculteurs,
- Pacte de préférence entre la ville et la Foncière Terre de Liens pour assurer l'unité en cas de vente.

TÉMOIGNAGE FRANCIS POUSTHOMIS, conseiller municipal à Bourgoin-Jallieu et conseiller communautaire à la CAPI

« Cette installation est le fruit d'un partenariat ville, agglomération, région, SAFER et Terre de Liens. C'est le fruit d'une volonté et également le fruit du hasard. Ce n'est pas à la puissance publique d'intervenir sur l'agriculture. La ville l'a fait car personne ne l'avait fait. Connaître les disponibilités foncières de nos collectivités est une chose, il faut également savoir

à quels documents d'urbanisme se référer. Terre de Liens, dans son étude, a recensé 14 types de documents ! »

Sources: Actes du colloque « Les collectivités et le foncier agricole », Bourgoin-Jallieu, décembre 2012 / Localtis, 22/07/2013, « Partenariat public / privé pour le maraîchage bio (38) »

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

- › **Une volonté politique clairement exprimée** par la ville de Bourgoin-Jallieu et la communauté d'agglomération de développer la production locale biologique et de s'associer à d'autres acteurs compétents pour ce faire
- › **Une équipe de projet multi-partenaire** (8 à 10 réunions en 3 mois) très efficace et mobilisée sur un temps court
- › **Un groupe local de bénévoles** de Terre de Liens fortement impliqués dans la conduite du projet
- › **Une diversité des partenaires** (agricoles, politiques, associatifs, fonciers).

➔ DIFFICULTÉS

- › **Les multiples obstacles liés à l'implantation** d'un projet souvent sous-estimés au départ
- › **Le nombre d'acteurs concernés** et la multiplicité des documents d'urbanisme, de zonages et périmètres d'intervention divers sur le secteur (14 documents recensés)
- › **La multiplicité des échelons** administratifs et les différents calendriers de validation.

➔ CONTACT

Terre de Liens Rhône-Alpes

04 75 59 69 35

ra@terredeliens.org

CAPI - communauté d'agglomération

04 74 27 28 00

Mathieu Laveau, Responsable du service environnement, agriculture au moment du projet

Ce montage original permet l'investissement conjoint de la collectivité et des citoyens via la Foncière Terre de Liens ainsi que la création d'un ensemble cohérent avec le bail emphytéotique, qui décharge la collectivité de la gestion du bien et permet de garantir l'unité de la ferme.

Le projet « marais des mûres » démarre avec Anne Raboisson, en reconversion professionnelle en maraîchage biologique. L'installation d'un second maraîcher, Bertrand Paillet, également en reconversion professionnelle, est effective depuis février 2013. Le comité de pilotage poursuit le suivi et assure le développement du projet. Son animation a été transférée à la communauté d'agglomération.

✎ POUR ALLER PLUS LOIN

- › **Bail emphytéotique administratif** / Code rural / www.legifrance.gouv.fr
- › **Acquisition de fermes par Terre de Liens** / www.terredeliens.org



© La Péniche

Cette installation est le fruit d'un partenariat ville, agglomération, région, SAFER et Terre de Liens. C'est le fruit d'une volonté et également le fruit du hasard. Ce n'est pas à la puissance publique d'intervenir sur l'agriculture.

FRANCIS POUSTHOMIS



Rhône-Alpes

STOCKER TEMPORAIREMENT DU FONCIER

Le Fonds d'Intervention Foncière du Val de Drôme (26)

➔ SITUATION



Communauté de communes

du Val de Drôme

36 communes, 31 000 habitants

Surface agricole : 3000 ha de terres
et 9000 ha de bois, soit 50%
du territoire

Contexte rural

➔ RÉSULTATS

Un message

politique fort des élus pour soutenir
l'installation agricole.

Un outil

opérationnel pour faciliter
l'acquisition de foncier pour des
jeunes agriculteurs.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Création d'un fonds dédié au portage foncier

Lorsqu'un bien susceptible de
permettre une installation agricole
est mis en vente, la collectivité, en
lien avec la Société d'aménagement
foncier et d'établissement rural
(SAFER), est en capacité d'intervenir :

DEPUIS UNE VINGTAINE D'ANNÉES la communauté de communes
du Val de Drôme mène une politique volontariste en faveur de
l'installation agricole. Le fonds d'intervention sur le foncier était le
maillon manquant du dispositif. A valeur expérimentale, cet outil
de maîtrise foncière permet une forte réactivité lors de cessions de
terres agricoles, et un stockage temporaire au bénéfice de projets
d'installation.



© CC Val de Drôme

Contexte

L'installation agricole identifiée comme un enjeu prioritaire

La communauté de communes du Val de Drôme (CCVD) regroupe 36 communes
et plus de 31 000 habitants. L'agriculture de la vallée de la Drôme est marquée par
des exploitations de petite taille et très diversifiées. Les producteurs s'orientent
majoritairement vers les démarches de qualité et de spécificité et occupent une
place importante dans l'économie locale. Sur ce territoire, l'installation agricole
a été identifiée comme un enjeu prioritaire et est inscrite dans les orientations
stratégiques de la communauté de communes. Depuis 20 ans, les élus de la CCVD
se sont engagés sur la question en développant trois axes : animation d'une com-
mission locale à l'installation, création d'une pépinière d'installation (voir fiche
Favoriser la création d'espaces-test agricoles : l'association les Compagnons de la
Terre à Eurre) et mise en relation cédants/repreneurs. Mais les résultats en terme
d'installation agricole restent faibles et les difficultés d'accès au foncier par les

elle préfinance l'acquisition du bien par la SAFER, assurant ainsi le portage financier du foncier, en attendant son attribution à un candidat pouvant y développer son projet.

C'est donc la SAFER qui acquiert le bien dans un premier temps. Elle va le stocker et le gérer pendant une durée déterminée, se chargeant généralement à ce titre de la recherche de porteur(s) de projet(s) par le biais d'un appel à candidatures, avant de lui rétrocéder le bien.

Ici, c'est l'association Les Compagnons de la Terre qui assume cette recherche de candidats à l'installation et a vocation à les accompagner. C'est elle aussi qui bénéficie du droit temporaire d'occupation des terres le temps du stockage. Une fois le bien revendu, la SAFER rembourse le préfinancement à la collectivité qui peut alors l'engager dans une nouvelle opération. Ce fonds a vocation à être utilisé plusieurs fois pour accompagner plusieurs projets sur les différentes communes.

Les dispositifs de portage foncier laissent aux porteurs de projets un laps de temps supplémentaire pour finaliser leur installation, trouver les financements nécessaires et acquérir (ou pas) le foncier. Pendant ce même temps, ils bénéficient généralement d'une convention d'occupation précaire et provisoire de la part de la Safer, leur permettant de démarrer leur installation sur le site, ce qui présente un gain de temps considérable pour la conversion des terres en AB.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

> **La volonté politique des élus** et la réactivité des techniciens (CCVD et SAFER).

> **La présence de l'association Les Compagnons de la Terre** à qui l'exploitation des terres a pu être confiée.

porteurs de projet sont identifiées comme un frein majeur. Le fonds d'intervention sur le foncier (FIF) est alors pensé comme le « maillon manquant » du dispositif. Il doit pallier la différence des pas de temps entre une vente dont la conclusion est rapide, et la maturation d'un projet d'installation qui peut durer plusieurs mois ou quelques années.

Démarche

Une première opération avec les Compagnons de la Terre

En 2013, la CCVD apprend que 9 ha de terres agricoles sont mises en vente sur la commune de Grâne. Elle se rapproche de la SAFER et sollicite son intervention pour répondre à l'enjeu de l'installation sur son territoire.

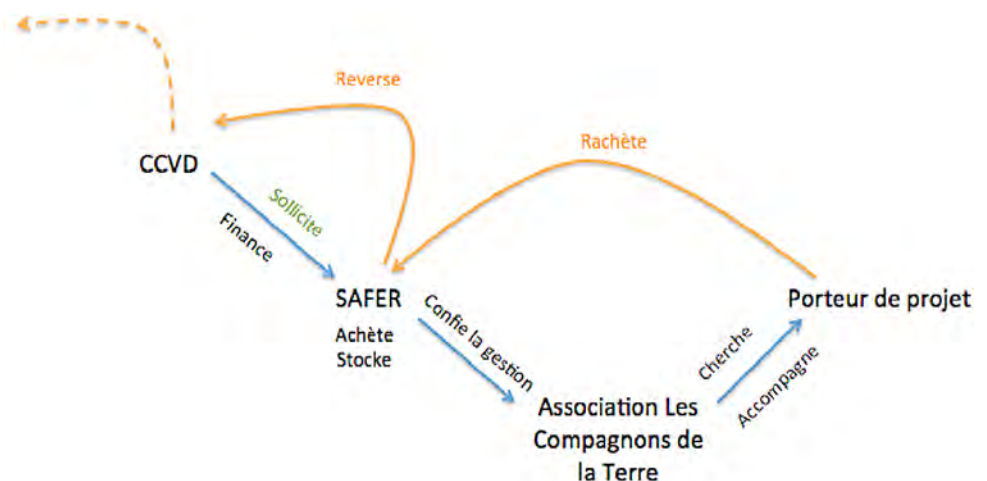
La SAFER négocie alors une promesse unilatérale de vente avec le propriétaire et lance un appel à candidatures.

La CCVD, en lien avec les Compagnons de la Terre, se porte candidate et est retenue par le Comité Technique Départemental de la Drôme de la SAFER Rhône-Alpes. Au vu des enjeux en présence, le Comité Technique propose la mise en place d'une convention de stockage de foncier permettant l'acquisition, le stockage, la gestion et la rétrocession du foncier par la SAFER et ce dans le respect de ses dispositions légales et statutaires. Une convention est alors signée entre la communauté de communes et la SAFER, assortie d'un préfinancement par la CCVD du montant de la transaction et des frais d'acquisition, soit environ 50 000 €, en partie subventionnés via le PSADER, programme de développement agricole financé par la Région Rhône-Alpes.

Pendant la durée du stockage, la propriété est mise à disposition via une convention d'occupation provisoire et précaire signée entre la SAFER et l'association les Compagnons de la Terre. Cette dernière, en tant qu'espace test, apporte ses compétences sur le volet de la recherche de candidats.

La convention a été établie pour une durée de 2 ans, tacitement renouvelable, et en tout état de cause jusqu'à la fin effective du stockage du bien. Au cours de cette période, la CCVD peut à tout moment demander à la SAFER la rétrocession des biens mis en réserve soit à son profit soit au profit d'un tiers. Cette rétrocession sera assortie de la mise en place d'un cahier des charges SAFER qui permettra de garantir la vocation agricole du bien pendant une durée minimale de 15 ans.

FONCTIONNEMENT DU FONDS D'INTERVENTION FONCIER DE LA CCVD



➔ DIFFICULTÉS

› **Prise de risque pour la collectivité.**

Nécessité de bien évaluer le potentiel d'installation en amont de l'engagement.

› **Les premiers frais d'acquisition**

sont répercutés dans le prix de rétrocession, sauf accord contraire ou conjoncture particulière. En contrepartie, les ventes effectuées par la SAFER au titre de l'article L. 141-1 du Code Rural, dont la destination répond aux dispositions dudit article et qui sont assorties d'un engagement de l'acquéreur, pris pour lui et ses ayants cause, de conserver cette destination pendant un délai de dix ans à compter du transfert de propriété, bénéficient d'une exonération de droits d'enregistrement.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

› **2012** : La CCVD sollicite la SAFER pour acquérir la propriété de Grâne, une promesse de vente est signée au bénéfice de la SAFER (octobre), appel à candidatures (novembre)

› **2013** : Signature d'une convention de stockage entre la SAFER et la CCVD (1^{er} trimestre), acquisition du foncier par la SAFER (mars), mise en place d'une convention d'occupation provisoire et précaire entre la SAFER et Les Compagnons de la Terre (avril)

➔ CONTACT

Communauté de communes du Val de Drôme, www.valdedrome.com,
04 75 25 43 82

Eric Magnet, Vice-président
Hugues Vernier, responsable agricole

2 QUESTIONS À ERIC MAGNET, Vice-président en charge de l'agriculture

Quelles réflexions sont à l'initiative du fond d'intervention foncier ?

«Forts du constat que la pépinière d'installation agricole et fermière était un outil intéressant mais non un outil territorial, nous avons eu l'idée du fonds d'intervention foncier. Il nous permet d'acheter avec la SAFER et porter le foncier agricole. Ce n'est pas nouveau, la communauté de commune propose déjà un fonds d'aide pour les communes qui veulent acquérir du foncier pour monter un projet dans les autres domaines agricoles. A terme cela peut être une compétence territoriale comme lorsque que l'on installe des entreprises. C'est un outil intéressant à expérimenter à partir du moment où l'axe de l'installation agricole est l'axe majeur sur lequel nous voulons travailler.»

Face à quelles réalités agricoles a-t-il été pensé ?

«Je pense que le fait de bloquer le foncier donne plus de chance aux porteurs de projet d'y accéder. Généralement les questions foncières vont très vite et les terres partent à l'agrandissement. Derrière cet outil il faut néanmoins avoir une politique agricole, savoir où sont les porteurs de projet et faire le lien avec les points info des chambres d'agriculture pour qu'une bonne communication soit faite. Puis, pour avoir une situation d'installation volontariste, il va falloir se mettre en situation pour privilégier l'installation face à des projets d'agrandissement. Je pense que l'outil que nous avons développé est encore expérimental mais nous sommes d'accord sur son sens et avec le recul nous pourrions mieux apprécier son rôle.»

“ Ce n'est pas nouveau, la communauté de communes propose déjà un fonds d'aide pour les communes qui veulent acquérir du foncier pour monter un projet dans les autres domaines agricoles. A terme cela peut être une compétence territoriale comme lorsque que l'on installe des entreprises. ”

ÉRIC MAGNET

✎ POUR ALLER PLUS LOIN

› **La gestion temporaire de foncier par la SAFER : Convention de mise à disposition et convention d'occupation précaire et provisoire / www.saferr.fr**



Rhône-Alpes

MAINTENIR UNE ACTIVITÉ AGRICOLE

La ferme-relais au Poizat (01)

➔ SITUATION



Commune de Poizat, Ain

426 habitants

Surface agricole : 250 ha, soit 14% du territoire

Contexte rural en déprise agricole

➔ RÉSULTATS

Installation

effective d'un jeune éleveur hors cadre familial en agriculture biologique sur la commune.

Développement d'une offre locale en circuit-court.

Lutte contre la fermeture du milieu (notamment par des opérations de défrichage et de broyage) et le maintien de la qualité paysagère.

LA COMMUNE RURALE DU POIZAT, accueille depuis 2006 une ferme-relais. A l'initiative des élus qui souhaitent maintenir la qualité des paysages ouverts, elle a permis l'installation d'un jeune agriculteur. En 2026, soit 20 ans après son installation dans les bâtiments acquis par la collectivité, celui-ci deviendra pleinement propriétaire.



© TDL

Contexte

Une volonté de maintenir des paysages attractifs

Située dans le Haut Bugey, au sud du massif du Jura, la commune du Poizat, par sa situation géographique remarquable, cherche à affirmer sa vocation touristique, forestière et agricole. Le relief modèle le paysage : l'activité d'élevage extensif, sur le plateau, contribue à maintenir les espaces ouverts. En 10 ans, la commune a vu disparaître 7 exploitations sur les 9 qu'elle comptait. Ainsi 40 hectares de prairies se sont progressivement enfrichés menaçant à terme la qualité des paysages et l'attractivité touristique. Volontaires, les élus s'emparent de la question et proposent de soutenir une nouvelle installation.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Ferme-relais

Il s'agit pour une collectivité, devenue propriétaire de parcelles et/ou bâtiments agricoles, de consentir une location-vente à un candidat à l'installation, le plus souvent sur vingt ans. Le montant du loyer qu'il doit verser à la collectivité est calculé par rapport à l'emprunt réalisé par cette dernière, de manière que l'opération soit neutre pour elle. A l'issue de la période de location-vente, le bien revient à l'agriculteur en propriété moyennant un prix tenant compte des versements effectués au titre des loyers.

L'implication de la commune pallie ainsi l'insuffisance d'autofinancement du porteur de projet. Il bénéficie du pouvoir d'investissement de la commune, qui réalise une « opération blanche » grâce au remboursement d'emprunt par les loyers.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› **La détermination des élus** qui ont porté l'initiative et celle de l'agriculteur qui a participé à la définition du projet.

› **Une politique communale** clairement affichée et des enjeux identifiés comme prioritaires.

› **Une initiative légitimée** par le fait que l'adjoint au maire est lui même agriculteur sur la commune.

› **Des aides publiques** conséquentes.

› **Un accompagnement technique** notamment par la chambre d'agriculture.



© TDL

Impulsion

Un départ à la retraite : l'élément déclencheur

En 2003, la commune compte deux sièges d'exploitation, alors que 3 autres exploitants extérieurs à la commune utilisent également des terres. Lorsque l'un d'eux part à la retraite, les élus décident d'agir. L'adjoint au maire, alors lui même agriculteur, propose l'idée d'une ferme-relais au conseil municipal. L'exemple de la commune voisine, où une opération similaire a été menée avec succès, les inspire. L'enjeu est bien de favoriser une installation pour maintenir une activité à même d'entretenir les paysages.

Démarche

Un porteur de projet déjà identifié

En avril 2003, une première rencontre entre la commune et les services de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF) lance le projet. Dès le début de la réflexion, un porteur de projet, alors salarié de l'industrie et fils d'éleveur de l'Aveyron, fait part de son intérêt et postule. Les élus du Poizat travaillent ensuite de concert avec lui et la chambre d'agriculture pour aboutir à la définition

TÉMOIGNAGE RAYMOND POUPON, maire du Poizat

Quel serait le conseil à donner à d'autres collectivités ?

« C'est une question de politique communale, il faut savoir ce que l'on veut. Il y a une époque où tout le monde cherchait à s'industrialiser et à avoir son usine, même les petits villages. Au Poizat, nous avons affiché clairement une politique touristique, forestière et agricole. La ferme-relais a ensuite été un outil efficace pour le but que l'on s'était fixé. »

➔ DIFFICULTÉS

› Une situation foncière qui reste

précaire : l'agriculteur installé a bénéficié de baux ruraux écrits sur une centaine d'hectares, mais le reste des surfaces est détenu par plusieurs dizaines de micropropriétaires, avec lesquels aucun contrat de bail n'a été formalisé.

› Une insertion locale parfois difficile :

l'agriculteur n'est pas encore pleinement reconnu par une partie de la population car il n'est pas issu de la région et peut avoir des pratiques différentes des habitudes locales. Créer un climat d'accueil autour d'une installation compte également parmi les facteurs facilitant l'arrivée de nouveaux agriculteurs.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- › **2003** : Début du projet
(1^{ère} rencontre avec la DDAF)
- › **2004** : Étude de faisabilité
- › **2005** : Début des travaux
- › **2006** : Installation de l'agriculteur
- › **2013** : Exploitation confortée, l'agriculteur exerce son activité à temps plein

➔ CONTACT

Raymond POUPON, maire du Poizat,
04 74 75 30 14

technico-économique de la ferme-relais. Compte tenu du contexte, de l'environnement et des souhaits de l'éleveur, c'est un système bovin viande, de race Aubrac, qui est retenu. La collectivité prendra en charge la construction du bâtiment d'élevage.

Le foncier : au cœur des négociations

La commune ne possède pas suffisamment de terres à mettre à disposition du nouvel agriculteur pour lui assurer une surface agricole viable, bien que propriétaire d'environ 50% de la surface agricole du Poizat. En effet les zones agricoles sont exploitées par les éleveurs en place ou des communes voisines et sont comprises dans le périmètre d'une Association Foncière Pastorale.

Pour rassembler les 200 hectares nécessaires à son installation, le porteur de projet bénéficiera des surfaces libérées par le cédant et de « promesses » de la part de certains éleveurs en place qui s'engagent à lui céder des droits d'usage sur des terrains supplémentaires.

Le montage juridique et financier

Le projet technique prend alors forme avec l'établissement du plan du financement et des demandes de subventions. La commune prend à sa charge les coûts de construction du bâtiment d'élevage s'élevant à 400 000 €. Elle bénéficiera de 80% de subventions notamment au titre du Fond Européen d'Orientation et de Garantie Agricole (FEOGA).

Pour le reste, elle contracte un crédit sur vingt ans qui sera remboursé annuellement grâce au « loyer » versé par le porteur de projet. Parallèlement, une location-vente est consentie à l'agriculteur dont le fermage correspond aux annuités, qui s'élèvent ici à 6 500 € et s'étalent sur 20 ans.

En plus, l'éleveur a à sa charge certains travaux d'aménagement et doit investir dans le capital d'exploitation (bêtes et matériel). Afin de conforter la faisabilité économique de son installation, il restera pendant 6 ans double actif.



✎ POUR ALLER PLUS LOIN

› Aides régionales pour les fermes-relais / www.rhonealpes.fr





Rhône-Alpes

CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES

La politique agricole du Pays Voironnais (38)

➔ SITUATION



Communauté d'agglomération

du Pays Voironnais

90 000 habitants, 34 communes

Surface agricole : 15 000 ha,
soit 60% du territoire

Contexte péri-urbain

➔ RÉSULTATS

› Une réserve foncière de 157

hectares. Dans un premier temps, elle a permis de soutenir une dizaine d'installations nouvelles ou de moins de 5 ans. Le reste des surfaces est mis à disposition d'agriculteurs voisins sous forme de conventions d'occupation précaire en attendant la fin des recours judiciaires

48 hectares

sont encore en réserve pour soutenir de nouvelles installations et des projets agricoles innovants

› **Ces opérations** ont eu un effet d'entraînement auprès des élus et ont été l'occasion de débats avec différents partenaires, notamment la profession agricole.

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS VOIRONNAIS, située aux portes de Grenoble, a constitué depuis 2008 une réserve foncière de plus de 140 hectares. Elle souhaite y déployer un projet territorial en faveur de l'installation agricole et du développement de l'agriculture biologique et de proximité, générateur d'emplois. Le mode d'acquisition du foncier – au cours de ventes judiciaires suite à des conflits d'indivision – nécessite réactivité et atteste d'un projet politique assumé de la part d'une collectivité.



© Pays Voironnais

Contexte

L'agriculture périurbaine occupe une place centrale dans le projet de territoire du Pays Voironnais

Située à 30 kilomètres de Grenoble, la communauté d'agglomération du Pays Voironnais comprend 34 communes pour 90 000 habitants. C'est un bassin d'emploi dynamique de 30 000 emplois, en grande partie industriels. Comme sur l'ensemble de la vallée du sud Grésivaudan, la pression foncière est accentuée par la proximité de grands pôles urbains, et l'agriculture périurbaine est soumise aux conflits

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Droit de préemption de la Safer :

La Safer ne peut préempter que sur un bien ayant conservé sa vocation agricole ou d'espace naturel, et pour des objectifs très précis listés à l'article L. 143-2 du Code Rural, notamment l'installation agricole, la réinstallation ou le maintien d'agriculteurs.

La commune peut se voir attribuer un bien par préemption se fondant sur ces objectifs, sous réserve qu'elle se comporte en bailleur au profit d'un exploitant agréé par la Safer. La préemption peut être exercée au prix notifié ou, si elle est motivée par la « lutte contre la spéculation foncière », elle sera effectuée en proposant un prix inférieur. En cas de désaccord, le vendeur aura la possibilité de retirer son bien de la vente.

Les conventions d'intervention foncière entre la commune et la Safer permettent de justifier et de sécuriser juridiquement le cadre d'intervention par préemption.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

➤ Une politique agricole clairement

définie et assumée par la communauté d'agglomération. Sa définition remonte en effet à la création du Pays Voironnais et s'est exercée sans discontinuité depuis lors. Elle s'est enrichie d'une politique foncière, sur laquelle les élus se sont positionnés pour « la défendre et la promouvoir du point de vue de l'agriculture dans les débats sur la manière d'organiser les différentes fonctions du territoire ».

➤ La réactivité des élus et des

techniciens et la mobilisation de moyens directement opérationnels et financiers : un budget préexistant, ainsi qu'une longue collaboration avec la SAFER.



© Pays Voironnais

d'usage sur l'utilisation de l'espace. Pourtant le Pays Voironnais lui réserve une place centrale dans son projet de territoire. Pour le comprendre, il faut remonter aux origines de cette institution.

La volonté de se doter d'outils d'intervention foncière permettant d'être réactif

En 1973, le projet de création d'une « ville nouvelle » provoque une levée de boucliers. Les élus et les agriculteurs locaux s'allient et créent le Syndicat Mixte d'Aménagement du Voironnais (SMAV). En 1976, une commission agriculture est créée, et les moyens humains sont déployés en conséquence avec le recrutement du premier chargé de mission agriculture. Une politique agricole est depuis menée sans discontinuité, notamment dans le cadre de l'Association pour le Développement de l'Y grenoblois (ADAYG) entre 1984 et 2011. En 2005, un plan d'action foncière est proposé au sein de la communauté d'agglomération. Celle-ci se dote, entre autre, d'outils et de leviers propres pour intervenir sur le foncier. Elle acte en particulier un budget de 200 000 € par an, dédié à l'acquisition foncière agricole, et une convention avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER).

Les élus insistent sur la priorité donnée à l'installation agricole et sur le type d'agriculture soutenue : bio et circuits de proximité.

Impulsion

L'opportunité d'expérimenter une première acquisition

La communauté d'agglomération est alertée en 2008 de la vente judiciaire de 17 hectares agricoles dans le « cœur vert » de l'agglomération.

Ce cas se présente dans un contexte particulier : suite à un conflit entre les héritiers de la parcelle, alors en indivision, le juge du tribunal de grande instance ordonne sa vente aux enchères comme prévu par le Code civil. Le Pays Voironnais identifie le risque de spéculation foncière sur ce secteur et, parallèlement, l'opportunité offerte de mettre à disposition du foncier pour des installations agricoles. Il demande à la Safer de préempter. La vente étant réalisée aux enchères, la Safer ne peut exercer

➔ DIFFICULTÉS

› Les délais extrêmement courts

ont laissé peu de temps à la communauté d'agglomération pour gérer l'achat et construire un projet.

› **Le mode de vente** par adjudication forcée ne permet pas de maîtrise du prix du foncier et entretient la spéculation foncière.

› **Des opérations** de cette ampleur interpellent et peuvent faire naître des oppositions ou des incompréhensions dans la profession agricole. Un long partenariat permet de rendre visible l'apport et la légitimité de la collectivité dans le domaine agricole.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

› **2005** : adoption d'un budget pour l'acquisition de foncier agricole par la CAPV

› **2005** : convention Safer

› **2009** : premières opérations d'acquisitions sur 17 ha environ

› **Premier semestre 2011** : maîtrise de 140 ha vendus sur les communes de Voreppe et Moirans

› **Second semestre 2011** : appel à candidature de porteurs de projets

➔ CONTACT

Communauté d'agglomération du Pays Voironnais / 04 76 93 17 71
www.paysvoironnais.com

Frédéric Delattre, directeur agriculture, forêt et développement rural

une révision de prix. Dans l'urgence, le Pays Voironnais engage alors avec elle une concertation avec les agriculteurs de la zone pour les dissuader de surenchérir sur les lots. Au final, si les agriculteurs ont joué le jeu, des offres portées par des particuliers ont conduit à des niveaux de prix très supérieurs aux références du secteur. Malgré cette difficulté, la Safer préempte et rétrocède ensuite les terres au Pays Voironnais, qui les finance en puisant dans le fonds constitué par le budget préexistant.

Démarche

Une seconde acquisition de 140 hectares en 2010

Une nouvelle vente aux enchères a lieu en 2010, dans un contexte similaire de succession complexe. Elle concerne une propriété de 140 hectares, située dans la plaine de l'Isère, proche de la sortie d'autoroute de Voreppe, dont 115 hectares sont agricoles. Là encore, la communauté d'agglomération identifie un risque fort de spéculation foncière. De plus, elle y voit une opportunité de déployer son projet territorial en faveur de l'agriculture. Elle demande à la Safer de préempter et le bien est rétrocédé 3 mois plus tard. Le coût de l'opération s'élève à 1,5 M€ frais inclus et sera assumé par la collectivité, avec une aide de la Région Rhône-Alpes (300 000 € dans le cadre du Contrat de Développement Durable Rhône Alpes (CDDRA)). Mais la procédure d'acquisition ne se passe pas si facilement, certains acquéreurs évincés par la préemption ayant saisi la justice. Cette situation se répercute sur les modalités d'attribution des parcelles. Sur une partie des terrains, les titres de propriété de la communauté d'agglomération ne sont pas contestés et elle peut les mettre en fermage via des baux ruraux. Sur le reste des surfaces, compte tenu des contentieux en cours, un partenariat est convenu avec la Safer, afin qu'elle y contractualise des conventions d'occupation précaires en attendant la fin des recours.



“ Nous sommes bien dans l’optique d’aménager une zone agricole comme on pourrait le faire d’une zone économique. Recréer du lien entre les agriculteurs, faire du partage de matériel, organiser le travail de façon collective...”

FRÉDÉRIC DELATTRE



Une réserve foncière qui donnera la priorité à l’installation agricole

Suite à ces deux opérations, la communauté d’agglomération du Pays Voironnais se retrouve propriétaire d’importantes surfaces agricoles. Point important : il n’y avait pas de fermiers sécurisés sur place par des baux avant les acquisitions (les terres étaient travaillées à façon pour le compte des familles en indivision) et les terrains sont donc libres.

Un partenariat étroit est mis en place entre les élus, la SAFER, les représentants de la profession agricole et la chambre d’agriculture pour réaliser un appel à candidature et rédiger un cahier des charges clair et transparent. Sur 71 candidatures, 25 sont retenues, parmi lesquelles une dizaine en faveur d’une première installation ou de la confortation d’une installation de moins de 5 ans. 9 candidats sont en agriculture biologique et 11 commercialisent au moins une partie de leur production en circuits de proximité.

48 hectares sont encore en réserve. Le Pays Voironnais envisage d’expérimenter plusieurs projets concertés dans les années à venir. Parmi les premières idées : une pépinière d’installation pour accompagner les porteurs de projet, une légumerie en coopération avec la Métro de Grenoble et un pôle de maraîchage.



POUR ALLER PLUS LOIN

- > **Droit de préemption des SAFER** / Code rural / article L143 / www.legifrance.gouv.fr
- > **Interventions SAFER Rhône-Alpes auprès des collectivités** / plaquette présentation / www.safer-rhone-alpes.com
- > **Droit de préemption des SAFER** / Présentation / www.terresdeurope.net
- > **Droit de rétrocession des SAFER** / Présentation / www.terresdeurope.net
- > **Opérations de gestion intermédiaire des SAFER** / Présentation / www.terresdeurope.net

3 QUESTIONS À FRÉDÉRIC DELATTRE, directeur agriculture, forêt et développement rural au Pays Voironnais

Un projet agricole doit-il être finalisé au préalable à toute opération d’acquisition ?

«Les choses ne sont pas figées et se font dans le temps. Pour certains agriculteurs, l’occupation est provisoire jusqu’à ce qu’il y ait des projets d’installation. Nous n’avons pas de réservoir de projets à l’installation prêts à investir une centaine d’hectares.»

Quels types de projets agricoles peuvent être soutenus par une collectivité ?

«Nous sommes entrés dans une seconde phase où nous reprenons les choses d’une manière différente, avec des réflexions sur un projet de pépinière d’installation agricole sur une partie du secteur, et sur

la construction d’un bâtiment collectif. Ces projets répondent à la difficulté que nous avons eue face à des porteurs de projet qui partent de zéro. Nous sommes bien dans l’optique d’aménager une zone agricole comme on pourrait le faire d’une zone économique. Recréer du lien entre les agriculteurs, faire du partage de matériel, organiser le travail de façon collective... c’est la phase qui s’ouvre aujourd’hui.»

Quel projet politique ont les élus en matière agricole sur cette zone ?

«Dans la tête des élus, il y a bien en soi une politique de développement économique appliquée à l’agriculture : c’est du renouvellement et de l’implantation d’entreprises

– en l’occurrence de sièges d’exploitations agricoles. Au-delà de ce volet, cette démarche s’inscrit dans une politique alimentaire avec la création de filières locales depuis la production jusqu’à la consommation, initiées par les démarches de circuits courts et de vente directe. Les élus font le lien avec le projet de légumerie pour approvisionner la restauration collective. Pour développer une filière légumière sur le territoire, il faut s’appuyer sur une logique foncière et de protection de l’espace. A cela se greffent les réflexions sur le Périmètre Agricole et Naturel (PAEN) de la plaine de l’Isère et une grande partie des terrains va être incluse dans le périmètre.»



Rhône-Alpes

ACHETER UNE FERME GRÂCE À L'ÉPARGNE SOLIDAIRE

Les opérations de Terre de Liens
à Saint-Dizier-en-Diois (26)

➔ SITUATION



Commune de Saint-Dizier-en-Diois,

Drôme, 35 habitants

Surface agricole : 300 ha, soit 22%
du territoire

Contexte rural en déprise agricole

➔ RÉSULTATS

› Si le projet de ferme communale n'a finalement pas vu le jour, **3 installations agricoles** ont été possibles en quelques années grâce à l'intervention d'élus engagés, la mobilisation de la population locale, l'épargne solidaire et la Foncière Terre de Liens.

› **Grâce au bail rural environnemental de la Foncière Terre de Liens**, les incontournables écologiques sont posés pour la préservation du lieu et des ressources naturelles, sans s'immiscer pour autant dans les choix opérationnels du fermier et sans entraver sa liberté d'exploitation.

› **Que ce soit avec la Foncière ou avec la SCI citoyenne**, les installations agricoles sont en outre sécurisées sur place dans la durée : bail consenti pour toute la durée de la

À SAINT-DIZIER-EN-DIOIS, une commune en forte déprise, la mobilisation du conseil municipal a permis l'acquisition de deux fermes par la Foncière Terre de Liens. Un groupe local très actif a accompagné de près les installations et porté la collecte d'épargne citoyenne.



© Cécile Dubart

Contexte

Structurer une offre d'activité agricole pour attirer de nouveaux habitants sur une zone rurale en déprise

Depuis les années 70, le territoire du Diois connaît un exode rural massif et un développement important de l'habitat secondaire. Celui-ci a certes permis une remise en état du bâti ancien, mais s'est traduit par une pression foncière importante venant concurrencer l'installation de nouveaux actifs, notamment agricoles. Les conseils municipaux successifs de la petite commune de Saint-Dizier-en-Diois, à dominante agricole et majoritairement pastorale, sont depuis longtemps sensibles à la question du dynamisme agricole et rural de leur territoire. Paradoxalement, des terres restent mal exploitées alors que plusieurs candidats souhaitent s'installer. Dès les années 80, les élus communaux mettent à l'ordre du jour la question de la reprise des exploitations vacantes.

carrière des locataires avec la Foncière, et droit de "reprise" des terres réduit au non-respect de ses obligations par le locataire pour la SCI.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Bail rural environnemental :

Il permet aux propriétaires d'inclure des clauses prescrivant des pratiques culturelles spécifiques visant à préserver l'environnement, la biodiversité, les paysages et la qualité de l'eau ou des produits. L'application de clauses environnementales dans le bail ne peut se faire qu'à deux conditions visant soit la personnalité du propriétaire, soit la nature des terres :

- Soit le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation. Si le bien loué est situé dans un périmètre particulier défini par la loi (cf. ci-dessous), la nature des clauses pouvant être insérées dans le bail est précisée par décret.
- Soit les parcelles sont situées dans des zonages à enjeu environnemental, précisées à l'article L. 411-27 alinéa 5 du Code rural. Sur ces terrains, tout propriétaire peut inclure des clauses environnementales. La parcelle doit faire l'objet d'un document de gestion officiel, et le cahier des charges du bail doit être conforme à celui-ci. Le bénéfice environnemental est supposé durable, car le non-respect par le preneur des clauses environnementales inscrites dans le bail peut conduire à sa résiliation. Il encourage ainsi les partenariats public-privés entre collectivités publiques et agriculteurs pour la protection de milieux, d'espèces et de ressources naturelles. Cependant les « clauses environnementales » restent limitées (liste exhaustive

Impulsion

Une tentative de ferme communale

En 2003, une ferme de la commune est rachetée via la Société d'Aménagement Foncier et Établissement Rural (SAFER) par un jeune couple porteur d'un projet en élevage caprin. Mais la vente est contestée par un agriculteur local qui récupère finalement une grande partie du foncier. Rapidement, une autre ferme (60 hectares et un bâtiment agricole) est mise en vente suite au décès de l'exploitant en place. La mairie souhaite se porter acquéreur pour créer une ferme communale et conforter l'installation des chevriers, mais ne parvient pas à mobiliser dans les temps les soutiens financiers départementaux et régionaux. La municipalité mobilise des habitants du village pour monter dans l'urgence une Société Civile Immobilière (SCI) qui acquiert la ferme. Les terres sont louées aux chevriers, tandis que le bâtiment est mis à disposition d'une jeune entreprise de location de toilettes sèches.

Démarche

Deux acquisitions grâce à la mobilisation de l'épargne solidaire

En 2006, une troisième ferme du village se libère, la ferme dite « du Col ». Le maire du village entreprend cette fois en amont des démarches auprès des propriétaires en indivision, toujours avec l'espoir de monter une ferme communale. La SAFER est chargée de la médiation foncière et lance un appel à candidature. Parmi les candidats figurent un couple, porteur d'un projet d'élevage ovin et de micro-brasserie, ainsi qu'un jeune installé, intéressé par une petite surface agricole. La recherche de financements de la mairie reste insuffisante. Le conseil municipal et les habitants



à l'article R. 411-9-11-1 du Code rural), et ne peuvent être introduites que lors de la conclusion d'un bail ou lors de son renouvellement. Le projet de Loi d'Avenir envisage une modification profonde de l'ensemble de ces dispositions.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› **Des élus mobilisés** sur la veille foncière, motivés pour intervenir pour le maintien d'activités économiques

› **La mobilisation de la population locale** pour l'accompagnement et le financement solidaire

› **L'acquisition et la mise à bail** par la Foncière Terre de Liens limite l'endettement des porteurs de projets

➔ DIFFICULTÉS

› **Implication exigeante** du groupe local d'habitants : collecte d'épargne et suivi des projets Terre de Liens

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

› **2003** : tentative de ferme communale et acquisition en SCI citoyenne

› **2007** : achat de la ferme du Col par la Foncière Terre de Liens

› **2010** : achat de la ferme du Bial par la Foncière Terre de Liens

➔ CONTACT

Robert Delage,
Mairie de Saint Dizier, 04 75 21 47 88

Terre de Liens Rhône-Alpes
04 75 59 69 35 / ra@terredeliens.org

décident alors de se tourner vers la Foncière Terre de Liens, qui deviendra propriétaire de la ferme grâce à la mobilisation d'épargne solidaire. Un groupe d'habitants motivés s'engage à collecter le montant nécessaire à l'acquisition sous forme de souscriptions d'actions dans la Foncière, afin de permettre à la fois l'installation d'Ingrid et Fabien en élevage ovin et brasserie, ainsi que l'amélioration de l'assise foncière pour l'activité arboricole de Didier.

En 2010, une quatrième ferme est mise en vente, via la SAFER, à proximité de la ferme du Col. Face aux fréquentes sollicitations de candidats à l'installation, le maire et le groupe d'habitants décident de se mobiliser une nouvelle fois. Les candidats retenus sont Delphine et David, qui ont tous deux une solide expérience de bergers. La ferme du Bial de Rossas répond parfaitement à leurs attentes, tant en terme de potentiel agricole que de dynamique locale (entraide entre les agriculteurs de la commune). Le groupe local collecte des fonds, la Foncière se porte acquéreur, et Delphine et David, devenus fermiers locataires, peuvent démarrer leur activité d'élevage caprin avec transformation et vente directe.

✎ POUR ALLER PLUS LOIN

- › **Guide méthodologique L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti /**
www.terredeliens.org
- › **L'acquisition de fermes par Terre de Liens /** www.terredeliens.org





Rhône-Alpes

RESTRUCTURER LES SIÈGES D'EXPLOITATION

Les zones d'activités agricoles de Haute-Maurienne (73)

➔ SITUATION



Communes de Termignon et Bonneval sur Arc, Savoie, 392 habitants,
Contexte de montagne

➔ RÉSULTATS

➤ **A Termignon** : 4 candidats à l'installation se sont déjà fait connaître avec des projets de ferme pédagogique, d'élevage bovin laitier et de transformation fromagère. Ce sont des jeunes de moins de 30 ans en lien avec le monde agricole, ce qui confirme l'intention des élus et un intérêt sur le territoire.

➤ **A Bonneval sur Arc** : 9 bâtiments à terme qui accueilleront plus de 1 000 animaux (vaches laitières et allaitantes, génisses, brebis et chèvres). Ils permettent le maintien de petites exploitations en leur offrant des perspectives, notamment de reprise. Sans intervention de la collectivité, il est très probable que seules une ou deux « grosses » exploitations auraient réussi à s'adapter aux nouvelles réglementations.

➤ **La maîtrise du foncier bâti** par la collectivité permet d'assurer la

L'AGRICULTURE DE LA VALLÉE DE LA HAUTE-MAURIENNE se heurte aujourd'hui à une nécessaire modernisation, tant au niveau des conditions de travail des agriculteurs que du respect des normes françaises et européennes en vigueur. Pour permettre aux petites exploitations de s'y adapter, les communes investissent dans la création de « zones agricoles » qui répondent à l'impératif de délocaliser leurs sièges d'exploitation des cœurs de village.



© TDL

Contexte

Une agriculture de haute montagne liée à l'activité touristique

Située au cœur des Alpes, à la frontière italienne, la vallée de la Haute-Maurienne est un territoire montagnard inclus dans le parc national de la Vanoise. La structuration de la profession et la production de fromage de qualité notamment sous l'AOP Beaufort et Bleu de Termignon rendent la filière bovin-lait relativement stable et attractive. Les agriculteurs développent une double activité, couplée avec l'essor du tourisme.

L'enjeu de la transmission des sièges d'exploitation

A l'heure actuelle, la majorité des exploitations sont encore hébergées dans les cœurs de village, dans des conditions précaires (bâtiments d'époques peu fonctionnels, enclavement...). Cette situation engendre des conflits d'usages avec la proximité des habitations et compromet la transmission des sièges d'exploitation.

pérennité de ces activités agricoles car, avec le recul d'expérience sur les 6 zones agricoles de la vallée, il n'est pas rare que ces zones soient détournées pour d'autres usages (lieu de stockage, artisanat voire hébergement touristique)

➤ **Le maintien de nombreuses exploitations de petite taille** a des conséquences sur l'environnement socio-économique et écologique de la région (complémentarité avec l'activité touristique, qualité de la filière, entretien la gestion de l'espace et de la biodiversité...)

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Zone d'Activité Agricole

Le PLU permet à un élu d'afficher son intention politique de soutenir l'agriculture en plaçant certaines zones A en Zone d'Activité Agricole. Dans cette zone, par l'intermédiaire d'une DUP et sans autre fondement juridique, la collectivité peut par exemple prévoir d'acquérir des terrains en vue de les mettre à disposition d'agriculteurs, candidats à l'installation ou à la relocalisation, ou encore de procéder à des investissements (irrigation, voies d'accès, etc.) pour relancer l'activité.

L'expropriation n'est possible que dans un but d'utilité publique, ce que reconnaît la DUP (art. L. 11-1 à L. 11-7 CExpro).

Elle peut être mise en oeuvre notamment en vue de :

- la construction de routes et d'espaces publics ;
- la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation ;
- la création de lotissements ;
- la création d'opérations dans les ZAC (art. L. 21-1 CExpro) ;
- les opérations d'aménagement (art. L. 300-4 CU).

Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité

Les conditions de travail y sont difficiles et les bâtiments ne respectent plus les normes françaises et européennes en vigueur. Les élus et la profession s'inquiètent du renouvellement des générations et de la conservation d'une multitude de petites exploitations. Par ailleurs, la configuration des vallées, cernées de risques naturels, rend impossible une délocalisation individuelle des sièges d'exploitation.

Impulsion

Dans ce contexte des zones agricoles et artisanales sont créées en Haute-Maurienne depuis une trentaine d'années. Leur mise en œuvre et leurs finalités, notamment en terme de maîtrise foncière, peuvent cependant varier, comme l'illustrent les exemples de Termignon et Bonneval sur Arc.



© TDL

Démarche

L'exemple de Termignon : le foncier est acquis et viabilisé par la collectivité avant d'être revendu aux porteurs de projet

Les élus de Termignon commandent un diagnostic agricole communal pour connaître les stratégies de transmission des agriculteurs en place. Sur une échéance de 15 à 20 ans, il prévoit qu'une petite dizaine d'agriculteurs resteront sur la commune, contre 15 actuellement. Par ailleurs les élus ont une volonté forte de conserver une agriculture à taille humaine, valorisée localement et respectueuse de l'environnement où l'installation de jeunes actifs est facilitée. Ces intentions impulsent le projet de la création d'une zone agricole. La démarche se décompose en 5 étapes :

- 1. Trouver** un emplacement et cadrer les usages de la zone agricole
- 2. Associer** les porteurs de projet
- 3. Élaborer** les études préalables et les demandes administratives

publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients sociaux ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› **L'engagement des élus** tout au long du processus qui ont suivi le dossier sur plusieurs mandats.

› **Le passage de la maîtrise d'ouvrage** à la communauté de commune qui y a dédié ses compétences.

› **Un portage politique fort**, notamment à des niveaux administratifs élevés (un député européen a défendu le projet), facilitant l'obtention de subventions.

› **Un plan de financement** faisant appel à des aides conséquentes.

➔ DIFFICULTÉS

› **Administrativement**, le montage du projet est difficile et contraignant. Il s'étale sur 20 ans et demande aux techniciens de s'adapter en permanence. La mobilisation des agriculteurs s'essouffle et leurs objectifs par rapport à la zone d'activité changent à mesure qu'ils avancent dans leur carrière professionnelle.

› **La nature du projet** en tant que telle demande aux agriculteurs une grande capacité d'adaptation tant dans la conduite de leur exploitation que dans leur fonctionnement courant.

› **Les charges de fonctionnement** annuelles à la solde de la commune qui conserve la maîtrise foncière de la zone sont élevées. La gestion sur le long terme de la zone pourrait

La mise en œuvre concrète du projet sur le terrain est actuellement contrainte par la présence d'une espèce protégée. Pour lever ce dernier obstacle réglementaire un dossier de dérogation est en cours.

4. Acquérir le foncier et le viabiliser

Dans le futur, la commune projette d'instaurer une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le périmètre et d'acquérir le foncier concerné. La DUP lui permettra, en cas de résistance forte des propriétaires fonciers sur la vente de leurs terrains, d'utiliser le droit d'expropriation qui lui est rattaché. Par la suite, des travaux de viabilisation vont être engagés (estimés à 1,3 millions d'€).

5. Revendre les lots

A terme, au moins une partie des lots seront revendus aux agriculteurs qui en feront la demande. Le prix au m² est pour l'instant envisagé à 30 €. Les agriculteurs auront à leur charge la construction des bâtiments et seront propriétaires du foncier bâti. Ils devront respecter le règlement de la zone stipulant des contraintes d'usage (uniquement agricole), architecturales, etc.

L'exemple de Bonneval sur Arc: le foncier est acquis et viabilisé par la collectivité qui y construit des bâtiments agricoles communaux

La commune de Bonneval sur Arc accueille 13 exploitations agricoles inscrites dans le cœur du village. Leur situation interpelle les élus. Sans intervention de la collectivité il est pressenti que seules une ou deux exploitations seraient transmissibles, la mise aux normes étant extrêmement coûteuse et contraignante. La perte de toutes ces petites exploitations impacterait la commune de Bonneval sur Arc à de nombreuses échelles (dimension paysagère, maintien de la biodiversité, qualité de l'AOP...). Le projet d'une zone agricole est alors le résultat d'une longue négociation entre de multiples acteurs. La commune maîtrise le foncier bâti et en restera propriétaire. La démarche se décompose en 7 étapes :

1. Trouver un emplacement et cadrer les usages de la zone agricole

En 1995 les réflexions techniques sur les différentes possibilités d'emplacement sont initiées, elles aboutissent au choix d'un secteur.

2. Élaborer les études préalables et les demandes administratives

La prise de conscience du niveau de contraintes, extrêmement élevé, s'appliquant à Bonneval sur Arc dépasse le champ de compétences de la commune. En 2004, la maîtrise d'ouvrage est confiée à la Communauté de commune Haute-Maurienne Vanoise (CCHMV), qui met ses compétences au service du projet, notamment sur le pilotage des études préalables. Entre autres : études sur les risques naturels (hydrauliques, avalanches, chutes de blocs); étude d'impact (le projet est soumis au régime d'autorisation d'exploitation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)); contraintes architecturales et paysagères (site inscrit et classé « plus beau village de France »)

3. Établir un plan de financement

Sur un coût total de près de 7 M€, le projet bénéficie d'aides qui « dépassent les lignes classiques » grâce à un portage politique fort. Subventionné à hauteur de 5,7 M d'€ il associe de nombreux contributeurs (État, Europe, Région Rhône-Alpes, Conseil général 73, Agence de l'eau, Parc national de la Vanoise, chambre d'agriculture de la Savoie, communauté de communes Haute-Maurienne Vanoise). Le plan de financement est établi et géré par la CCHMV.

4. Acquérir le foncier et le viabiliser

En 2004 la commune de Bonneval sur Arc devient propriétaire du foncier en utilisant le droit d'expropriation attaché à la déclaration d'utilité publique.

5. Construire les bâtiments d'exploitation

En 2007-2008 un concours d'architecture est lancé. A partir de ce moment, les exploitants sont fortement impliqués dans la définition du projet. En 2010 le permis de

s'avérer compliquée (renouvellement des exploitations si pas de repreneur, rapport propriétaire-locataire, etc.)

➔ CONTACT

Communauté de Communes de Haute Maurienne Vanoise,

- Karen Longueville, chargée mission aménagement et développement local 04 79 05 90 78
- Rémi Zanatta, Maire de Termignon

construire est délivré et les travaux démarrent en 2011. Ils concernent la construction de 9 bâtiments d'élevage et de plusieurs ouvrages de prévention des risques naturels. La CCHMV, maître d'ouvrage du projet pour le compte de la commune, rétrocède la zone au terme des travaux à la commune de Bonneval sur Arc.

6. Louer des bâtiments

Ils sont loués via un bail à ferme selon la réglementation en vigueur sur les fermages

7. Assumer les charges de fonctionnement

L'ensemble des charges de fonctionnement (charges d'emprunt, assurances des bâtiments...) sont évaluées à 73 K€/an, tandis que les recettes (location) sont estimées à 36,5 K€/an : la commune devra donc autofinancer une partie des charges annuelles de la zone d'activité agricole.

De façon transversale de multiples réunions d'échange et de concertation avec les partenaires techniques et financiers se sont organisées tout au long du projet et les services de l'état sont étroitement associés. Le maire, qui a cumulé deux mandats consécutifs, assure un suivi permanent du dossier, la CCHMV « n'en est qu'un intermédiaire ».

En 2011, après 20 ans « d'attente », les exploitants s'engagent définitivement. Pour certains, l'âge de la retraite approche et est source d'incertitudes, pour d'autres, la transmission est facilitée à ce moment là du fait de la perspective des bâtiments.

POUR ALLER PLUS LOIN

- > Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP) / www.legifrance.gouv.fr
- > L'expropriation pour cause d'utilité publique / Fiche pratique / www.jura-cci.fr
- > Résumé non technique de l'étude d'impact sur la zone agricole de Bonneval / www.savoie.pref.gouv.fr

TÉMOIGNAGES RÉMI ZANATTA ET GÉRARD PÉRINO

Le projet a-t-il changé au cours de sa définition ?

«Au début nous avons dans l'idée d'avoir un projet communal. Nous serions restés maître du foncier bâti et, si nous ne trouvions pas de repreneur sur le territoire, quelqu'un pouvait venir de l'extérieur et louer le bâtiment. Puis nous avons eu l'idée d'un projet mixte. Finalement nous sommes partis sur une vente par lots. Les jeunes voulaient tous se lancer individuellement et être propriétaires.

Je pense qu'il y avait un intérêt pérenne à faire une zone agricole communale. Les jeunes qui démarrent s'endettent pour 30 à 40 ans en construisant leur bâtiment. Pour moi, c'est moderne de se dire que l'on loue ses bâtiments et que l'on va les transmettre à quelqu'un d'autre, pas forcément de génération en génération, mais peut être à quelqu'un qui vient de l'extérieur ou à un jeune du pays qui n'est pas issu de sa famille. Au delà des intérêts individualistes, il

y a une volonté de préserver son outil de travail et sa profession.»

Rémi Zanatta, maire de Termignon

Parlez-vous d'installation agricole hors cadre familial ?

«Moi, pour l'instant, je n'ai pas de repreneur mais j'espère installer un jeune sur la zone agricole une fois qu'elle sera créée. Ici il y a des agriculteurs qui sont gourmands, ils ont 60 têtes et en veulent 100. Ce n'est pas notre but et ce n'est pas le but de la coopérative du Beaufort. Culturellement c'est difficile de venir de l'extérieur. Il y a une forte tradition rurale, il faut avoir assez d'humilité pour le comprendre, mais petit à petit ça change. C'est l'avenir dans les 15 ou 20 ans qui viennent.»

Gérard Périno, adjoint au maire de Termignon, membre de la commission agricole et de la coopérative du Beaufort



Rhône-Alpes

GARANTIR LA PÉRENNITÉ D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

La donation de la ferme du Champlanier
à la Fondation Terre de Liens (23)

➔ SITUATION



Commune de Chambonchard,

87 habitants,

Surface agricole : 240 ha de terres concernées par le projet de barrage

Contexte rural en déprise agricole

➔ RÉSULTATS

Par cette donation, le conseil général de la Creuse permet à la ferme d'exprimer sa multifonctionnalité : lieu de vie et de production d'aliments sains, valorisation de la qualité paysagère, préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Installation d'un agriculteur bio

L'activité agricole déjà en place est renforcée sur des terres qui retrouvent leur vocation agricole et la biodiversité est préservée dans une vallée naturelle.

APRÈS L'ARRÊT DU PROJET de barrage hydroélectrique de la vallée du Cher, le conseil général de la Creuse se retrouve propriétaire du hameau du Champlanier, vidé de ses habitants. Afin de faire revivre ce lieu, une ferme est relancée et accueille trois maraichers en agriculture biologique. La collectivité a choisi de confier la gestion de ce lieu à la Fondation Terre de Liens, par un apport en nature, dans le but de garantir sa vocation agricole sur le très long terme.



© Godinot

Contexte

L'arrêt d'un projet d'aménagement rend des terres disponibles

La vallée du Cher devait être inondée par la construction d'un barrage hydroélectrique décidé à la fin des années 70. L'établissement public en charge de cet aménagement a racheté le hameau de Chambonchard et les 200 hectares concernés dans les années suivantes.

Après l'annulation du projet de barrage en 1999, les terres ont été retrocédées au conseil général de la Creuse. Les élus ont recherché une solution pour rendre à ce site sa vocation agricole et relancer une dynamique sur ce territoire autrefois sans avenir, dans le cadre d'une politique d'accueil des nouveaux habitants.

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Donation à la Fondation Terre de Liens

Reconnue d'utilité publique par décret le 23 mai 2013, la Fondation est pleinement opérationnelle en 2014. Dans ses statuts, elle « s'engage pour la préservation du bien commun qu'est la terre, à l'articulation entre la sphère publique et les acteurs privés. Elle s'inscrit dans une mission d'utilité publique ».

La Fondation Terre de Liens privilégie deux modes d'action :

1/ Sensibiliser et mobiliser les citoyens, les acteurs publics et privés pour qu'ils prennent part à la gestion collective de la terre, patrimoine commun.

2/ Acquérir du patrimoine foncier pour le protéger, le conserver, l'améliorer. La Fondation peut recevoir des dons ou donations de fermes ou de capital pour acheter des fermes, et assurer leur vocation sur le très long terme par la mise en œuvre de baux ruraux environnementaux.

Spécificités de la donation par une collectivité

La pratique veut que la vente d'un bien à un prix minoré soit considérée comme une subvention en nature.

Le montant de la subvention correspond à la différence entre le prix fixé par France Domaines et le prix de vente (qui peut être dans ce cas à l'euro symbolique).

Cette pratique, si elle n'est pas clairement définie par la loi, est confortée par les instructions comptables publiques qui prévoient très clairement ce cas de figure ainsi que par la jurisprudence : une collectivité publique peut céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne privée si la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général (CE n°310208) ou si cette cession comporte des contreparties



© Godinot

Impulsion

Garantir la vocation agricole et environnementale du site

A la rétrocession des biens, les élus du département se questionnent sur la « vocation » de leur collectivité à rester propriétaire de terres agricoles à long terme. Ils souhaitent dédier ce patrimoine à une activité agricole respectueuse de l'environnement et qui permette l'installation d'habitants dans cette vallée. Une ferme de 7,5 hectares, comprenant une grange et une maison à rénover, est réservée pour un projet emblématique. En 2008, Terre de Liens est contactée pour étudier une reprise du lieu.

Le conseil général de la Creuse a donc réuni les acteurs locaux (élus, le groupement des producteurs biologiques du Limousin) pour imaginer l'avenir du site. Une activité de maraichage paraissant le plus pertinent dans ce fond de vallée, un appel à projet est lancé, pour trouver un candidat souhaitant s'associer avec le maraicher en place.

suffisantes (Cour de cassation civ. 3 n°06-13629 du 23 mai 2007).

La reconnaissance d'utilité publique accordée à la Fondation Terre de Liens suffit à caractériser cet intérêt général.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

- › **Des élus décidés** à trouver une solution pérenne pour rendre le site à l'agriculture
- › **Un porteur de projet** motivé
- › **Un outil adapté** pour la gestion de biens agricoles sur le long terme : la Fondation Terre de Liens

➔ DIFFICULTÉS

- › **Le temps de la mise en place** du projet, depuis la première sollicitation de Terre de Liens à la transmission effective de patrimoine (courant 2014 a priori)

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- › **1975** : lancement du projet de barrage, expropriation des habitants et des agriculteurs dans les années suivantes
- › **1999** : arrêt du projet de barrage
- › **2008** : les élus du département de la Creuse contactent Terre de Liens
- › **2010** : installation d'un maraîcher
- › **2013** : reconnaissance d'utilité publique de la Fondation Terre de Liens

➔ CONTACT

Terre de Liens Limousin : Capucine Godinot : c.godinot@terredeliens.org

Démarche

Confier les terres à la Fondation Terre de Liens

Un candidat est retenu et s'installe dans la foulée en maraîchage et céréales pour bénéficier des aides agricoles, en association avec un maraîcher déjà en place. Il conclut un bail rural environnemental avec le conseil général, toujours propriétaire, le temps de trouver une solution avec Terre de Liens qui ne peut recevoir le bien tant que sa Fondation n'est pas créée.

Les deux parties signent une promesse d'apport en nature entre le département et le Fonds de dotation Terre de Liens, valable le jour où le Fonds deviendra Fondation Reconnue d'Utilité Publique (FRUP).

Terre de Liens a préparé la reprise par une étude agro environnementale du site (réalisation d'un « tour de plaine » et d'un diagnostic DIALECTE, permettant de mieux connaître les qualités et les contraintes du lieu). La population locale a également été associée à travers une journée publique organisée en 2012.

En 2011, la mise à disposition de la ferme du Champlanier permet à Jehan de s'installer en maraîchage et céréales biologiques. Il s'associe en EARL avec Filip et Eve, déjà en activité sur la commune depuis 2009. Ensemble, ils écoulent leur production en AMAP (à la ferme et à Montluçon), ainsi que sur les marchés d'Evaulles-Bains et de Guéret. Ils souhaitent développer leur activité le plus localement possible, en direction de la restauration collective et de la livraison de points de vente spécialisés en produits biologiques. Un atelier de transformation de légumes à la ferme est également prévu.

TÉMOIGNAGE ÉRIC JEANSANNETAS, vice président du conseil général de la Creuse.

« Le département n'a pas vocation à rester propriétaire de biens agricoles et souhaitait s'assurer que toute création d'activités à Chambonchard s'inscrive bien dans une dimension environnementale : le lien fut vite tissé avec Terre de Liens !
Confier du foncier agricole à Terre de Liens, c'est une façon pour nous de rendre ce bien inaliénable et d'affirmer que la terre est un bien commun. »

POUR ALLER PLUS LOIN

› **L'action de la Fondation reconnue d'utilité publique Terre de Liens /**
www.terredeliens.org

“ Confier du foncier agricole à Terre de Liens, c'est une façon pour nous de rendre ce bien inaliénable et d'affirmer que la terre est un bien commun. ”
ÉRIC JEANSANNETAS





Rhône-Alpes

FAVORISER LA CRÉATION D'ESPACES-TEST AGRICOLES

L'association Les Compagnons de la Terre à Eurre (26)

➔ SITUATION



Communauté de communes du Val de Drôme

36 communes, 31 000 habitants

Surface agricole : 3 000 ha,
9 000 ha de bois et landes,
soit 50% du territoire

Contexte rural

➔ RÉSULTATS

8 porteurs de projets

accompagnés depuis 2011 avec
des projets innovants
(diversification, traction animale,
accueil pédagogique...) en AB.

2 installations

en maraîchage AB concrétisées
en sortie de test, sur le territoire.

Message politique fort

des élus pour soutenir l'installation
agricole et création d'une dynamique
impliquant élus, agriculteurs et
consommateurs.

DEPUIS 2011, la communauté de communes du Val de Drôme soutient un espace-test d'installation agricole dont la gestion est confiée à l'association Les Compagnons de la Terre. La pépinière accompagne les futurs agriculteurs, notamment par la mise à disposition de terres et de matériel. Sur 8 hectares certifiés en agriculture biologique, ils peuvent tester leur activité pendant 3 ans.



© TDL

Contexte

Des élus sensibilisés aux enjeux de la transmission agricole

Avec plus de 640 exploitations agricoles sur les 36 communes que compte la communauté de communes du Val de Drôme, l'agriculture est un pivot du dynamisme local. Depuis longtemps, les élus souhaitent s'engager sur la question de l'installation agricole, notamment en agriculture biologique, et la mettre au cœur de leur politique territoriale. Cette orientation est réaffirmée dans le cadre du projet de territoire Biovallée® dont l'objectif est d'atteindre 80% de l'approvisionnement en bio et en local dans la restauration collective et 50% des exploitations et des surfaces en agriculture biologique.

En 2010, les élus mandatent l'Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA) pour répertorier les agriculteurs de plus de 55 ans sur le secteur. Près de 90 sont identifiés, dont le départ en retraite et la transmission devront être anticipés.

Parallèlement, des candidats à l'installation, pour la plupart hors cadre familial, se font connaître. La conclusion de la collectivité est sans appel : le territoire dispose,

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

- › Un savoir-faire technique disponible sur le territoire (association Les Compagnons de la Terre).
- › La mobilisation et le soutien des élus.

➔ DIFFICULTÉS

- › Le projet d'espace-test émane de la collectivité, mais il est confié à une association autonome et souveraine dans ses choix stratégiques. La gouvernance bicéphale du projet et les enjeux propres à chaque acteur, peuvent être source de tensions.
- › Les coûts élevés de fonctionnement (salaires et entretien) handicapent l'autonomisation de l'association, dépendante des financements publics territoriaux. Le modèle économique garantissant la pérennité est encore à trouver.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- › 2006 : création de l'association « Les Compagnons de la Terre »
- › 2007-2010 : fonctionnement de la pépinière d'installation sur des terrains appartenant à la communauté de communes du Diois
- › 2010 : étude de faisabilité pour la reprise d'une exploitation sur la commune d'Eurre
- › 2011 : implantation de la pépinière d'installation sur la commune d'Eurre, avec l'appui de la communauté de communes du Val de Drôme.

➔ CONTACT

Les Compagnons de la Terre,
www.lescompagnonsdelaterre.fr



© TDL

du fait des départs en retraite, d'un véritable «gisement» de foncier agricole. Mais la plupart des terres libérées bénéficient aux agrandissements, au détriment des porteurs de projet qui manquent souvent d'expérience, de réseau, et donc de crédibilité. La pépinière d'installation agricole doit leur permettre de tester leur projet tout en s'insérant dans le réseau local.

Impulsion

Une ferme vacante mobilisée pour le projet

En 2011, une ferme de 8 ha, certifiée en agriculture biologique et située au cœur du territoire, devient vacante. Les élus communautaires et les techniciens du service agriculture s'emparent de cette opportunité pour concrétiser le projet de pépinière d'installation. L'association Les Compagnons de la Terre, gestionnaire d'une espace-test depuis 2006 sur le territoire voisin du Diois, est sollicitée.

Démarche

Le rôle catalyseur de la collectivité

En 2011, la communauté de communes commande à l'association une étude de faisabilité préalable à l'implantation de la pépinière et démarche les propriétaires. Quelques mois plus tard, grâce à l'intermédiation de la collectivité, l'association bénéficie d'un bail rural sur la ferme avec les propriétaires.

Le montage opérationnel et financier est réalisé avec les collectivités du territoire Biovallée®. Des subventions du Conseil régional Rhône-Alpes, de l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse, et de la Fondation de France viennent s'ajouter aux subventions locales pour financer les investissements et charges de fonctionnement.

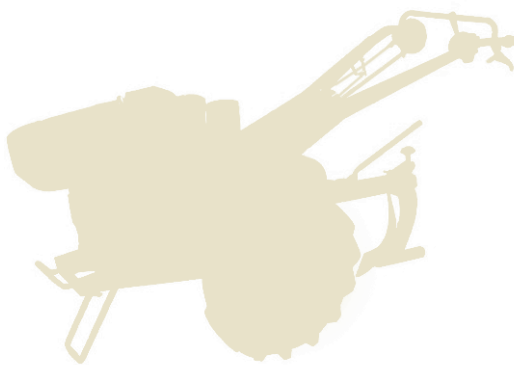
Un espace-test à disposition des porteurs de projet hors cadre familial

A l'instar des autres Espaces-Test Agricoles, la Pépinière d'Installation Agricole et Fermière (PIAF) propose un lieu transitoire pour tester des productions agricoles biologiques, leur éventuelle transformation et leur commercialisation, de manière responsable et autonome, en grandeur réelle, sur une durée limitée, et dans un cadre qui réduit la prise de risque.

Les Compagnons de la Terre mettent à disposition des porteurs de projet, sélectionnés par l'association et quelques élus du territoire: des terres, du matériel, éventuellement des bâtiments, un point de vente, et un accompagnement technique et humain. L'association bénéficie d'un statut qui autorise les porteurs de projets à commercialiser leurs produits. Chacun peut ainsi tester la faisabilité technique et

“ Au-delà du test technique et commercial il a profité de son passage sur la pépinière pour compléter ses compétences en se formant à différentes techniques utilisées en agriculture biologique, trouver du terrain et adapter son projet. ”

EXTRAIT DE LA LETTRE DES COMPAGNONS DE LA TERRE - NOVEMBRE 2012



économique de son projet, démontrer son savoir-faire, et tisser un ensemble de relations au niveau local, en vue d'une installation ultérieure. Leur statut, le Contrat d'Appui au Projet d'Entreprise (CAPE), leur assure une couverture sociale pendant 1 à 3 ans. La PIAF permet ainsi d'évaluer le projet agricole et la capacité de la personne à le mener, dans le but de décider de la poursuite, de l'ajustement ou de l'abandon du projet.

Perspectives: vers des pépinières délocalisées ?

Si la pépinière d'installation agricole répond aux besoins des porteurs de projet en terme d'accompagnement et de test de leur activité, l'accès au foncier est toujours identifié comme un frein à la sortie du dispositif. Pour y remédier, Les Compagnons de la Terre envisagent de réorganiser leur projet autour de deux entités : une couveuse d'activité ou une ferme-école dans laquelle les porteurs de projets bénéficieront d'un accompagnement rapproché et des pépinières délocalisées sur des exploitations en phase de transmission, pour les projets les plus avancés. Les pépinières délocalisées accueilleront des candidats sous contrat CAPE chez des agriculteurs du territoire, identifiés au préalable. Une Convention de Mise à Disposition d'une durée de un à trois ans, conclue entre le propriétaire et l'association, permettra au porteur de projet de bénéficier de l'usage des parcelles, qu'il pourra conserver à la fin de la période de test, si celui-ci s'avère concluant.

Un portage foncier proposé par la communauté de communes du Val de Drôme

Pour venir en appui au projet de pépinières délocalisées, la collectivité a mis en place en place le Fond d'Investissement Foncier (FIF), qui lui permet d'assurer un portage temporaire de foncier, par exemple pendant la durée du test. (voir fiche Stocker temporairement du foncier : le Fonds d'Intervention Foncière du Val de Drôme).

POUR ALLER PLUS LOIN

> «L'espace test en agriculture» / www.celavar.org

> Réseau national des espaces-test agricoles / RNETA / plaquette de présentation

TÉMOIGNAGE EXTRAIT DE LA LETTRE DES COMPAGNONS DE LA TERRE - NOVEMBRE 2012

«Des porteurs de projets accueillis sur la pépinière en avril 2011, sur le départ fin 2012... Il s'agit d'Emmanuel Exertier. Durant son test, Emmanuel a développé une activité de maraîchage biologique sur 8000 m². Il a commercialisé ses légumes en vente directe (marché de Valence, paniers à la mairie de Livron, épicerie bio, restaurants, etc.) et à la plate forme de distribution Agricourt. Au cours de cette période, il s'est vu proposer de s'installer avec sa compagne à la Bégude de Mazenc. Ne disposant pas de moyens d'irriguer ces terrains, il ne pourra

cultiver qu'une petite surface en maraîchage. Il emblavera une partie des terres en céréales qu'il entretiendra en traction animale. Il étudie actuellement les possibilités de transformation afin d'augmenter la valeur ajoutée de sa production. Il souhaiterait également ouvrir la ferme au jeune public pour donner une touche pédagogique à son projet. Au-delà du test technique et commercial il a profité de son passage sur la pépinière pour compléter ses compétences en se formant à différentes techniques utilisées en agriculture biologique, trouver du terrain et adapter

son projet. Michaëla et Florian profitent eux aussi de la fin de saison pour mettre un terme à leur test. Ils s'étaient également tournés vers le maraîchage avec une commercialisation essentiellement en circuit court (AMAP du Val de Drôme, restaurants, magasin sur la pépinière, etc.). Eux aussi ont bien participé à la reprise de la ferme, mais après deux saisons de test, ils préfèrent s'interrompre et repartir vers du salariat. Ils n'ont pas pour autant tourné le dos à l'agriculture et envisagent encore une installation en vallée de la Drôme à moyen terme.»



Rhône-Alpes

METTRE À DISPOSITION UN OUTIL DE TRAVAIL POUR SE TESTER

Les vignes-relais de la côte roannaise (42)

➔ SITUATION



Communautés de communes de la côte roannaise et de l'ouest roannais,

Loire, 40 communes, 101 400 habitants

Surface agricole : 210 ha en AOC viticole

Contexte rural en déprise agricole

➔ RÉSULTATS

5 jeunes vigneron

ont bénéficié du dispositif dont quatre se sont déjà installés sur le secteur.

➤ Les "vignes relais" sont le seul dispositif d'accompagnement à l'installation progressive en viticulture connu à ce jour.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

➤ La présence d'une association de producteurs concernée par l'avenir de son vignoble.

DEPUIS 2007, la communauté de communes de la côte roannaise met à disposition de jeunes vigneron hors cadre familial 2 hectares de vignes productives, grâce auxquelles ils peuvent réaliser une installation progressive. Ce dispositif, unique en son genre, est une réponse innovante au problème de l'accès au foncier viticole.



© TDL

Contexte

Le foncier agricole face à la crise viticole

Situé dans la vallée de la Loire, le vignoble de la côte roannaise compte une trentaine de vigneron pour un peu plus de 200 hectares en appellation d'origine contrôlée (AOC). Dès les années 80, la préservation du foncier viticole est au cœur des préoccupations de la profession et des élus. Les surfaces régressent, menacées d'une part par la fermeture du milieu, à mesure que les vignes arrachées deviennent des terres incultes, d'autre part par la pression de l'urbanisation qui s'accroît. En 1995, l'association vinicole roannaise (AVR) met en place son premier Programme Intégré de Développement Agricole (PIDA) en concertation avec les collectivités, pour aider au développement du vignoble des côtes roannaises. Il comprend plusieurs axes, parmi lesquels la préservation du foncier et l'installation de jeunes vigneron.

› **Des collectivités** locales réactives.

› **La mobilisation des acteurs**

locaux: vignerons, CFPPA, chambre d'agriculture.

➔ **DIFFICULTÉS**

› **La crise du secteur viticole** rend difficile l'installation agricole faute de débouchés, elle a en partie entraîné la fermeture de la formation viticole du CFPPA de Roanne et moins de candidats se présentent pour bénéficier du dispositif.

➔ **REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE**

› **2003** : L'idée d'une « vigne relais » est présentée aux élus

› **2005** : Signature d'une convention tripartite collectivités/SAFER/ADASEA

› **2007** : Acquisition de 3 hectares de vignoble

› **2012** : Remise en état et plantation d'1,6 hectares

➔ **CONTACT**

Association vinicole roannaise

www.cote-roannaise.fr



© TDL

Impulsion

Des freins à l'installation relevés par la profession

Le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA) de Roanne propose une formation en viticulture. De jeunes candidats à l'installation se retrouvent sur le secteur et sont confrontés aux difficultés d'entrer en activité : les terres disponibles sont rares et plantées avec des cépages de mauvaise qualité, qui nécessitent d'être arrachés et replantés. Or, cela représente un investissement important pour les porteurs de projet, la plupart du temps hors cadre familial. En outre, les premières vendanges ne peuvent être réalisées qu'à partir de la troisième année de plantation.

L'idée d'une « vigne-relais » émerge alors et est présentée au conseil d'administration de l'AVR. Elle consiste à mettre à disposition d'un porteur de projet quelques hectares productifs sur lesquels il pourra tester son activité et réaliser une vinification dès la première année de son projet d'installation.

Ce dispositif lui laisse le temps d'acquérir du foncier et éventuellement de le réhabiliter (plantation de cépages de qualité).

Je me suis dit qu'il faudrait que les jeunes qui s'installent hors cadre familial aient rapidement une production sur des vignes de bonne qualité, pour se tester et être capable de vendre du vin dès la première année. FRANÇOIS CHABRÉ



Démarche

Des élus porteurs qui concrétisent le projet de vignes-relais

La première étape est de convaincre la profession viticole de l'intérêt d'une telle initiative. Soutenue par l'AVR, le projet est ensuite présenté aux élus de deux communautés de communes de la côte roannaise et de l'ouest roannais qui s'en emparent. En 2006, une opportunité se présente sur la commune de Saint-Haon-le-Vieux. Une exploitation de 12 hectares, en pleine production, est en vente. 9 hectares sont rachetés par un vigneron et un peu plus de 3 hectares sont identifiés pour servir de vigne-relais.

La communauté de communes de la côte roannaise (CCCR) se porte acquéreur du foncier et demande à la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) de stocker le bien le temps de finaliser le montage juridique. La communauté de communes de l'ouest roannais (CCOR) apporte, quant à elle, un soutien financier par le biais d'un fonds de concours. Le coût de l'acquisition se porte à 57 000 € dont 60% est pris en charge par les collectivités et 40% par la région Rhône-Alpes dans le cadre du PIDA de l'association AVR.

En 2007, la SAFER rétrocède les terres à la CCCR. La collectivité assume également des frais de remise en état (arrachage, plantation et entretien de nouveaux cépages plus qualitatifs).

Un dispositif qui allie installation progressive et accompagnement de jeunes vigneron

Dès la première année, la CCCR met à disposition de jeunes vignerons 1,4 hectares productifs. Ils peuvent en disposer pour une durée de 3 à 5 ans via une convention d'usage temporaire en contrepartie d'une redevance annuelle d'environ 720 €/hectares.

Une commission est créée, rassemblant un élu, un vigneron professionnel et une technicienne de la chambre d'agriculture mise à disposition de l'AVR. Ils assurent la sélection des candidats et leur suivi. Un cahier des charges est établi pour s'assurer des conditions de culture de la vigne et un appui technique individuel est assuré par la chambre d'agriculture. Parallèlement, les jeunes agriculteurs peuvent bénéficier des structures collectives mises en place par la profession (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole) et d'un parrainage.

3 QUESTIONS À FRANÇOIS CHABRÉ, vigneron

Comment a émergé cette initiative ?

«J'ai eu cette idée car, lorsque je me suis installé, je n'avais rien. J'ai fait une installation progressive sur 4 ans, parrainé par un vigneron qui m'a accepté dans son cuvage. Ensuite j'ai planté des vignes, mais en attendant qu'elles produisent, il m'a fallu louer des terrains à droite et à gauche, parmi les moins intéressants. Je me suis dit qu'il faudrait que les jeunes qui s'installent hors cadre familial aient rapidement une production sur des vignes de bonne qualité, pour se tester et être capable de vendre du

vin dès la première année. L'enjeu est bien là, étant donné que nous n'avons pas de négoce.»

Cela a-t-il entraîné une réflexion plus globale sur le foncier ?

«Oui, ces enjeux ont débouché sur une réflexion plus globale au niveau de notre territoire. On sent très bien qu'une partie du foncier va partir en terrain à bâtir. Pour le limiter, tout le monde travaille à faire une cartographie des îlots à réserver pour la viticulture. Sur notre commune, ce travail a servi de base à la réflexion pour le

PLU. Les îlots viticoles sont en quelque sorte verrouillés.»

Et face à la crise viticole ?

«Même si actuellement la conjoncture est difficile et qu'il est difficile d'installer des jeunes, à un moment donné, il faut poser un acte fort. Si les élus ne l'avaient pas fait il y a 30 ans, nous serions dans une zone complètement périurbaine où il n'y aurait plus aucune exploitation viable. La viticulture reste un produit d'appel qui dynamise notre territoire.»



Rhône-Alpes

MAINTENIR LES PAYSAGES OUVERTS

La ferme intercommunale de la Métro (38)

➔ SITUATION



Communauté d'agglomération de Grenoble-Alpes Métropole

28 communes, 405 000 habitants

Contexte péri-urbain

➔ RÉSULTATS

➤ **Un couple de jeunes agriculteurs** hors cadre familial s'est installé sur les communes de Saint-Martin-d'Hères et de Gières en agriculture biologique avec transformation fromagère. Leurs produits sont commercialisés à la ferme et sur les marchés environnants.

➤ **La dimension paysagère** de la colline est entretenue par des opérations de débroussaillage et la pâture des animaux.

➤ **L'accueil pédagogique** est en cours de montage. A la rentrée 2013, les deux agriculteurs ont rejoint le réseau des « Fermes Buissonnières » pour accueillir les enfants des centres de loisirs et des classes vertes de l'agglomération.

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION de Grenoble-Alpes Métropole a créé en 2013 une ferme intercommunale sur la colline du Mûrier, lieu de détente et de récréation des citoyens. Cette ferme permet de maintenir une activité agricole dans un territoire périurbain et de renforcer le lien agriculteurs-citoyens en proposant une dimension pédagogique.



© TDL

Contexte

Une communauté d'agglomération crée une ferme

Située au centre d'une aire urbaine de plus d'un demi-million d'habitants, Grenoble-Alpes Métropole, communauté d'agglomération plus communément appelée « la Métro », est la deuxième métropole de Rhône-Alpes après Lyon. Elle réunit 28 communes circonscrites dans la « cuvette » formée par les massifs de Belledonne, du Vercors et de la Chartreuse.

La colline du Mûrier, qui s'étend sur 4 communes au sud-est de l'agglomération est un site de détente apprécié et très fréquenté. Véritable « poumon vert », il est préservé de l'urbanisation par une volonté politique forte qui s'exprime dès les années 70. Les maires, en 1992, missionnent le Centre national du Machinisme Agricole, du Génie Rural, des Eaux et Forêts (CEMAGREF) pour faire une étude paysagère sur le secteur et établissent avec l'Association de Développement de

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Ferme intercommunale :

La collectivité est propriétaire des parcelles et/ou bâtiments et les loue par le biais d'un bail rural durant toute la carrière de l'agriculteur. A l'inverse de la ferme-relais, la propriété des biens n'a pas ici vocation à changer, l'idée étant plutôt de garantir ainsi la vocation agricole sur le long terme. Toutefois, il peut être envisagé dans le bail de laisser une option d'achat au locataire, ce qui ne le contraint pas à terme. C'est le même principe à l'échelle de la commune lorsque l'on parle de "ferme communale".

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› **Un engagement politique** sans faille de la part de la communauté d'agglomération et des 4 communes. Malgré les difficultés auxquelles s'est confronté le projet, ils ont su mobiliser les ressources humaines et matérielles pour le porter à sa fin

› **Une intercommunalité forte** et des élus qui avaient déjà l'habitude de travailler ensemble. Le travail de gestion concertée du territoire animé par l'ADAYG a été un préalable au montage de l'opération

› **L'implication des techniciens** qui croient dans le projet et soutiennent l'agriculture

› **Les compétences** dont s'est entourée la collectivité. Que ce soit la SAFER sur la négociation foncière ou la chambre d'agriculture pour l'aspect agricole

› **L'implication des porteurs de projets.** Elle a été capitale, tant pour la définition du projet que pour maintenir les différents acteurs mobilisés.



© TDL

l'Agriculture dans l'Y Grenoblois (ADAYG) un premier plan d'actions visant – entre autre – à maintenir l'agriculture et les espaces ouverts. A sa suite, ils impulsent la création d'une association foncière pastorale (AFP) pour se doter d'outils de gestion qui confortent l'usage agricole. L'élevage est mis en avant pour lutter contre la progression de la friche.

En 2000, dans le cadre d'une contractualisation régionale, «la Metro» met en place un plan local de gestion de l'espace (PLGE) et le secteur du Mûrier est identifié comme prioritaire. De 2007 à 2008 un important travail de gestion concertée est mené avec les 4 communes afin de construire un projet commun de territoire. Des réunions, animées par l'ADAYG, rassemblent les élus, les acteurs de l'agriculture et de la forêt et les usagers du territoire. Ils analysent qu'il ne reste qu'un seul siège d'exploitation sur la colline.

Impulsion

Repérer le foncier adéquat

La Métro finance alors une étude foncière, réalisée par l'Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA), pour repérer les possibilités d'implanter un siège d'exploitation en élevage. L'ancienne ferme auberge du Mûrier apparaît comme une option. Les propriétaires, proches de la retraite, ont cessé leur activité chevrière depuis une dizaine d'années et se consacrent à une activité de restauration. Le tènement (réunion de terres et/ou bâtiments d'un seul tenant) comprend 15 hectares de terres agricoles,

➔ DIFFICULTÉS

› **La négociation foncière** peut être épineuse et prendre du temps

› **Des délais** peuvent survenir, en partie parce que la collectivité est soumise à des procédures administratives strictes (appel d'offre, etc.), cela demande une capacité d'adaptation de la part des techniciens et des élus

› **Le coût** d'une telle opération est très important. Il s'explique par plusieurs facteurs, notamment les standards auxquels a voulu répondre la métro, qui avait la capacité de les assumer (bâtiment à Haute Valeur Environnementale (HVE), salle de traite et fromagerie équipée, ferme pédagogique, logement...).

17 hectares de bois, une auberge et une grange agricole. Devant le coût et l'état des bâtiments, la collectivité souhaite se porter acquéreuse des seuls terrains agricoles et forestiers et construire un bâtiment d'exploitation neuf.

Démarche

Négociation foncière et implication des porteurs de projet

L'ADAYG, sous couvert de la Métro, prend alors contact avec les propriétaires pour sonder leur intérêt à vendre. Pressentant une négociation foncière épineuse, la collectivité missionne la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) sur ce dossier. Au bout de 18 mois de discussion, la collectivité acquiert les 32 hectares de terrains pour un montant de 150 000€ tous frais compris.

Dès lors, elle lance un appel à projet avec la chambre d'agriculture pour recruter des candidats à l'installation. Parmi ses critères, sont mentionnés la nécessité de développer une activité d'élevage en agriculture biologique avec transformation fromagère et vente directe, et une activité pédagogique avec accueil de scolaires. Les exploitants devront respecter un cahier des charges établi par la collectivité.

Le comité de pilotage reçoit 8 dossiers et sélectionne un jeune couple qui a déjà commencé son parcours à l'installation et veut s'implanter localement. Le conjoint travaillait dans un jardin de cocagne tandis que sa compagne était en formation agricole dans le cadre d'une reconversion professionnelle.

Une ferme pilote pour renforcer les liens agriculteurs-citoyens

De 2010 à 2012, la collectivité entreprend les aménagements comprenant : des travaux de terrassement et de voirie pour assurer une accessibilité aux groupes

2 QUESTIONS À LILIAN VARGAS, chargé de mission aménagement des espaces agricoles et forestier à la Métro

Quelle « valeur ajoutée » une collectivité peut-elle apporter dans ce type de projet ?

« Il y a une prise de conscience des collectivités sur la nécessité de préserver du foncier à l'intérieur même de la métropole. Je pense que par rapport au projet qu'on avait envisagé initialement avec le comité de pilotage des 4 communes, avec la communauté d'agglomération on est montés en gamme. La ferme est pilote sur bien des domaines. Ça coûte cher de faire une ferme sur ces normes-là. Pourtant, même avec toutes les lenteurs que l'on peut supposer d'une maîtrise d'ouvrage collectivité publique, avec les appels d'offre, les permis de construire etc., nous avons été

plus rapide qu'une installation privée. Éric Grasset en rit et dit souvent qu'il a accompagné la création d'une ligne de tram et d'une ferme et que le plus compliqué n'est pas toujours celui que l'on croit. »

Et les porteurs de projets ?

« J'avais fait le tour des fermes communales et tout le monde m'avait dit : « associe dès que tu peux les porteurs de projet à la conception de la ferme. Sinon, si tu fais rentrer des gens dans un espace qu'ils n'ont pas réfléchi et qu'il ne se sont pas approprié, tu as un risque d'échec supérieur ». C'est pourquoi, nous avons fait le recrutement dès que nous avons acquis les

terrains, avant la construction des bâtiments. C'était risqué car c'était à la fois très bien pour l'aspect pratique des choses, mais une vraie difficulté économique pour les agriculteurs et donc une véritable responsabilité, un engagement moral pour la collectivité. Par exemple, nous avons pris quatre mois de retard sur la construction du bâtiment alors que les chevrettes devaient arriver. Au final, on s'est démenés et mon collègue Thierry LOEB a trouvé l'idée du tunnel d'appoint, que les techniciens de la Métro ont dû installer sur place. Sur ce projet, il y eu un engagement de la collectivité que je qualifierais de militant. »

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

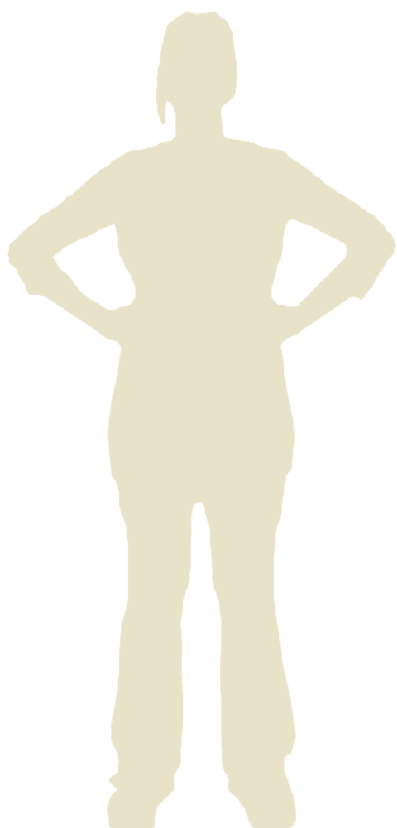
- › **2007/2008** : travail de gestion concertée avec les 4 communes pour définir un projet de territoire
- › **2009** : étude foncière
- › **2010** : acquisition du foncier par la communauté d'agglomération
- › **2010** : appel à projet
- › **2010-2012** : travaux
- › **2013** : installation des agriculteurs et première année de production

➔ CONTACT

La Metro / 04 76 59 59 59
www.lametro.fr

Eric Grasset, Vice-président chargé de l'Agriculture au moment du projet

Lilian Vargas, chargé de mission aménagement des espaces agricoles et forestier



scolaires, un bâtiment d'exploitation équipé (salle de traite, fromagerie, ...) et un logement d'habitation. Elle s'entoure pour cela de compétences, notamment du conseil en bâtiment de la chambre d'agriculture et implique les porteurs de projets dans l'ensemble de la démarche. Le montant de l'opération s'élève à 800 000€ à charge de la Metro avec une participation de la région et de l'Europe. Les communes participent également à hauteur de l'impact sur leur territoire (la ferme est partagée entre la commune de Saint-Martin-d'Hères, sur laquelle est située le chemin d'accès et Gières, où sont construits les bâtiments). Le projet prend plus de temps que prévu et le budget est revu à la hausse en raison de difficultés d'accès et de normes contraignantes pour la salle d'accueil. Néanmoins, en 2012, les deux agriculteurs arrivent sur une exploitation « clef en main » et installent une quarantaine de chèvres. Ils signent un bail rural avec la communauté d'agglomération pour un loyer total de 1 200 €/mois. Le bâtiment étant calibré pour 80 animaux, ils s'offrent une perspective d'évolution dans les prochaines années.



© TDL

“ Pourtant, même avec toutes les lenteurs que l'on peut supposer d'une maîtrise d'ouvrage collectivité publique, avec les appels d'offre, les permis de construire etc., nous avons été plus rapide qu'une installation privée. ”

LILIAN VARGAS



Rhône-Alpes

PRODUIRE SUR DES TERRES COMMUNALES POUR LA RESTAURATION COLLECTIVE

La régie agricole à Mouans-Sartoux (PACA)

➔ SITUATION



Commune de Mouans-Sartoux,
Alpes-Maritimes (Provence-Alpes-
Côte-d'Azur) 10 000 habitants
Surface agricole : 119 ha, soit 9%
du territoire
Contexte péri-urbain

➔ RÉSULTATS

➤ **Soustraction d'un domaine à l'urbanisation** qui a retrouvé un usage agricole

➤ **Création d'un poste de maraîcher** ayant le statut d'employé municipal, un statut innovant pour le métier d'agriculteur

➤ 80% de la restauration scolaire est approvisionnée en légumes issus de l'agriculture biologique par la régie communale, ce qui représente 153 000 repas par an

➤ **Une dynamique** qui a créé du lien entre de multiples acteurs (élus, techniciens, cuisiniers, instituteurs, élèves...) et introduit un nouveau rapport à la terre, à l'alimentation et à l'agriculture.

LES ÉLUS DE MOUANS-SARTOUX ont développé une politique agricole basée sur l'autonomie alimentaire communale. Leur objectif est d'atteindre 100% de repas bio dans les 3 restaurants scolaires avec une production locale. Pour cela ils ont mis en place une régie agricole et créé un poste de maraîcher ayant le statut d'employé municipal.



© Perole

Contexte

Une politique agricole et alimentaire innovante

La ville de Mouans-Sartoux, qui abrite 10 000 habitants, est située à 10 kilomètres au nord de Cannes. Dans la région PACA, et à plus forte raison sur la Côte d'azur, les prix du foncier flambent sans commune mesure avec les références nationales. Les conflits dans l'utilisation de l'espace sont présents, notamment sur la bande côtière qui subit la double pression de l'étalement urbain et de l'accroissement de la demande touristique. Si la consommation des terres agricoles se poursuit au rythme actuel, toutes les terres du littoral devraient avoir disparu d'ici 25 ans. Pourtant, le potentiel de production alimentaire de cette région est réel et le besoin de nourrir la population locale augmente.

Dans ce contexte, les élus de Mouans-Sartoux veulent développer une politique agricole et alimentaire locale pour tendre vers l'autonomie alimentaire à l'échelle communale. Leurs objectifs sont de proposer des repas 100% bio dans les 3 cantines scolaires de la ville.

Pour cela, ils révisent tout d'abord le cahier des charges de leur marché public dans l'idée de le rendre plus accessible aux petits producteurs (introduction de critères

➔ DISPOSITIF UTILISÉ

Régie municipale : CGCT articles L. 1412-1 et suivants et L. 2221-1 et suivants. Le principe de libre administration des collectivités locales leur permet de choisir le mode de gestion de leurs services publics. Le Code général des collectivités territoriales distingue 4 possibilités de création de régie. En ce qui concerne la procédure de création, toutes les régies sont créées par une délibération du conseil municipal qui fixe les statuts de la régie et le montant de la dotation initiale (R. 2221-1). Cette dotation initiale représente la contrepartie des créances ainsi que des apports en nature ou en espèce effectués par la collectivité locale de rattachement, déduction faite des dettes ayant grevé leur acquisition. La dotation s'accroît ensuite des apports ultérieurs, des dons et des subventions et des réserves (R. 2221-15).

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

› **La constitution de réserves foncières**

› **Une expérience des régies municipales**

› **Une politique clairement définie** pour un développement durable (Agenda 21...) et des élus engagés pour un service public de qualité: « Pour nous, ce fonctionnement est la meilleure approche du service public. Cela permet d'offrir des services au meilleur prix car il n'y a pas d'enjeux financiers, pas de bénéfices à dégager pour satisfaire des actionnaires »
Extrait du site www.forumdescommunes.fr

› **La motivation des élus :** « Si chaque commune cultive des terres ou en met à disposition d'un agriculteur, la

environnementaux, allotissement du marché, réduction du critère « prix » à 30% de la note finale...), mais ne reçoivent des candidatures que de grands distributeurs. En l'absence de production biologique et locale suffisante, les élus se lancent alors « un pari fou » : celui de créer une régie agricole et de lui affecter des terres tout en embauchant un agriculteur qui deviendrait alors employé municipal.

Impulsion

La ville de Mouans-Sartoux est habituée au fonctionnement en régie municipale (eau, pompes funèbres, transports, etc.). Elle s'est par ailleurs toujours positionnée pour acquérir le foncier « stratégique » qui se trouvait en vente sur la commune et a ainsi constitué une réserve foncière importante. Quatre terrains sont potentiellement disponibles lorsque germe l'idée de créer une régie agricole. Les élus sélectionnent le plus grand, inclus dans le domaine public depuis 2005.

Démarche

La maîtrise foncière, un préalable à la création de la régie agricole

En 2005 la commune exerce son droit de préemption urbain pour acquérir un ancien domaine agricole en lieu et place d'un promoteur immobilier. Situé à deux pas du centre ville, il est composé d'un terrain de 4 ha et d'un mas provençal. Le montant de l'acquisition se chiffre à 1 million d'euros. Son acquisition est suivie de son classement en zone agricole dans le cadre de la révision du PLU afin d'en pérenniser la vocation.

Une première période de test où de multiples acteurs doivent porter le projet et adapter leurs pratiques

En 2009, une étude de faisabilité est réalisée pour la mise en place de la régie communale. L'étude doit vérifier la possibilité d'approvisionner les trois cantines scolaires en produits biologiques.

En 2010, la commune demande et obtient la certification Agriculture Biologique (AB) du domaine auprès de l'organisme de contrôle ECOCERT. La production est testée sur quelques ares pendant un an par le service des espaces verts qui y produit 1 tonne de pommes de terre et 130 kg de courges. Ces légumes sont introduits dans la restauration scolaire, chacun des trois établissements de la commune possédant sa propre cuisine autonome. Autour de cette démarche, les élus municipaux rassemblent et mobilisent donc de multiples acteurs (techniciens, cuisiniers...) au service d'un objectif commun: « On a changé toutes nos pratiques. A la cantine par exemple il n'y a plus de menus fixés à l'avance mais un plan alimentaire : chaque semaine, on vient voir ce qu'il y a ici et on regarde ce que vend notre grossiste ». Par ailleurs la commune a su motiver ses ressources humaines pour trouver des réponses aux différentes étapes du projet. Elle se pose en particulier la question du respect des normes réglementaires des grammages de la restauration collective.

La création d'un poste d'agriculteur en tant qu'agent municipal

Après une première année concluante, la commune décide de lancer un appel à candidature via Pôle emploi pour recruter un producteur sous le statut d'« agent municipal ». Ils reçoivent une trentaine de réponses dont 6 profils correspondent à leurs attentes. La fonction d'employé agricole n'existant pas dans la fonction publique les élus innovent pour créer ce poste. Le statut de cadre, qui permet de ne pas compter ses heures, est jugé plus adapté à la production maraîchère. En échange, la commune prend en charge le réaménagement d'un logement sur le site qu'elle lui met à disposition, en plus de son salaire mensuel. Une partie du person-

restauration collective atteindra l'objectif "grenellien" de 20% de bio, avec des produits ayant voyagé un minimum. Si l'on se contente de demander du bio aux entreprises de restauration, celles-ci recourront à l'importation."

Extrait de LA GAZETTE DES COMMUNES du 18.02.2013

* son marché public de la restauration collective, renouvelé au 1^{er} janvier 2011, a été fortement alloté afin que les producteurs locaux puissent y répondre. Concrètement, à la place d'un lot complet de fruits et légumes auquel seuls les grossistes peuvent répondre, la ville proposera un lot pour chaque légume et pour chaque fruit, pouvant être produits localement, afin que les petits producteurs locaux trouvent de nouveau débouchés.

* Le Plan local d'urbanisme, voté l'an dernier, a multiplié par trois la surface réservée aux activités agricoles : elle est passée de 42 à 119 hectares.

nel destiné aux espaces verts vient parfois en renfort pour assurer les périodes de congés, ou participer ponctuellement aux gros travaux.

En mars 2011, un candidat est sélectionné. Titulaire d'un BPREA en maraîchage bio, il avait travaillé pendant 7 ans en Île-de-France sur une exploitation biologique en tant que responsable de culture.

Objectif, 80% de l'approvisionnement en légumes des cantines scolaires en 2013, les enfants s'impliquent et recréent du lien avec l'agriculture

La première année de culture, la production communale couvre 30% des besoins, soit 10 tonnes de légumes. En 2012, elle s'élève à 50%, soit 15 tonnes. Pour 2013, l'objectif est de 80%. Aujourd'hui, la régie contribue à la production de 1 200 repas quotidiens pour 980 élèves. Il reste encore 1,5 hectare disponible dans le potager. À terme, celui-ci pourrait couvrir de 80 % à 90 % des besoins scolaires, « seuil d'équilibre économique de la régie », indique Gilles Pérole. Le prix des repas n'a pas augmenté (la participation des familles se situe entre 2 et 5,30€). La diminution des coûts de transport (l'exploitation étant située entre 1 et 3 km des écoles) et la disparition des intermédiaires permettent l'équilibre financier. Par ailleurs, la régie communale est l'occasion de recréer du lien avec l'agriculture. Les enfants sont directement impliqués dans ce projet qui se veut également pédagogique. Ils assistent à la plantation, à la croissance et à la récolte des produits qui arrivent dans leur assiette.

Pendant l'été, l'excédent de production récolté est donné à l'épicerie sociale de la ville. Les élus ont pour projet de créer une unité de conditionnement, qui permettra de congeler les légumes récoltés hors période scolaire et de les mettre au menu en cours d'année.

➔ DIFFICULTÉS

➤ **Difficultés réglementaires** (normes sanitaires).

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

➤ **2005** : acquisition du domaine via DPU

➤ **2009** : étude de faisabilité

➤ **2010** : obtention de la certification AB sur les terres

➤ **2010** : année de test assurée par le service des espaces verts

➤ **2011** : recrutement d'un agriculteur communal

➔ CONTACT

Gilles PEROLE, maire-adjoint chargé de l'enfance et de l'éducation à Mouans-Sartoux au moment du projet, 04 92 92 47 08

✎ POUR ALLER PLUS LOIN

➤ **Fiche expérience du Réseau Rural Français** / www.reseaurural.fr

➤ **Article sur l'expérience Mouans-Sartoux** / www.alimentation.gouv.fr

➤ **Zoom sur le convertisseur alimentaire de Terre de Liens Normandie: Combien de paysans devrions-nous avoir près de chez nous si tout le monde mangeait local ?**

TÉMOIGNAGE GILLES PÉROLE, maire-adjoint chargé de l'enfance et de l'éducation à Mouans-Sartoux au moment du projet

« Le domaine de Haute Combe a été acquis par la ville en 2006 pour le sauver d'un projet immobilier qui l'aurait transformé en lotissement. La zone est donc constructible dans les documents d'urbanisme à ce jour. Elle est classée agricole dans le nouveau PLU arrêté mais pas encore en place. Ceci dit rien n'empêche de cultiver des terres constructibles, ce que nous faisons. Classer les terres agricoles au PLU a

par contre l'intérêt d'interdire toute construction, même si les terres ne sont pas exploitées, et donc de préserver la possibilité de produire. Le nouveau PLU passe de 40 à 120 hectares les surfaces agricoles de la commune, surface suffisante pour permettre une autonomie de production maraîchère pour notre population. » Extrait du blog : macantinebio.wordpress.com



Rhône-Alpes

RENDRE POSSIBLE UNE INSTALLATION AGRICOLE

La mise à disposition d'un logement communal à Pussay (Ile-de-France)

➔ SITUATION



Commune de Pussay, Ile-de-France,
2 000 habitants

Surface agricole : 1 000 ha, soit 90%
du territoire

Contexte péri-urbain

➔ RÉSULTATS

Installation

d'un premier maraîcher sur
4,7 hectares.

› **Création d'une AMAP** : Aux légumes de Gaïa, qui assure un lien direct producteur - consommateur et approvisionne 50 familles du village.

› **Création d'un forage communal** et construction d'un bâtiment agricole adapté.

› **Installation d'une seconde maraîchère** en 2014, avec développement d'un atelier de production et transformation de plantes aromatiques et médicinales.

LA COMMUNE DE PUSSAY (91), située en pleine Beauce, a favorisé l'installation de 2 maraîchers sur des terres communales, alors louées à des agriculteurs en grandes cultures. Pour favoriser leur installation, elle a également mis à disposition l'un des logements communal, anciennement logement de fonction de l'instituteur. Cette expérience d'une durée totale de 6 mois atteste que l'implication et la détermination de la collectivité est facteur de réussite en matière d'installation agricole.



© Boquien

Contexte

L'agriculture beauceronne est le grenier de l'Île-de-France

Située à 70 kilomètres de Paris, la commune de Pussay est essentiellement entourée de champs de céréales. Véritable grenier à blé de l'Île-de-France, il n'est pas rare d'y côtoyer des exploitations de 400 hectares. Leur taille, leur contraintes économiques rendent ces outils de production de plus en plus intransmissibles à chaque nouvelle génération. Dans ce contexte, le Maire de Pussay, arrivé en 2008, décide de diversifier l'agriculture pussayenne et de développer une production nourricière favorisant les circuits courts.

La recherche d'opportunités foncières par la commune

Le patrimoine de la commune est analysé par les services qui repèrent une parcelle de 4,7 hectares alors cultivée par deux agriculteurs en grandes cultures, mises à leur disposition à titre gracieux. Concernant le droit des sols, le précédent conseil municipal avait classé ces terres, en bordure de village, en zone d'activité artisanale et commerciale. Le nouveau Maire prend alors soin de modifier le PLU et les classe à nouveau en zone agricole.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

- › **La réactivité des élus** et des techniciens ayant permis l'installation d'un maraîcher en 6 mois
- › **Des terres agricoles** et un logement de fonction disponible appartenant à la commune
- › **La mise en réseau** entre offre et demande de foncier.

➔ DIFFICULTÉS

- › **Les relations avec la profession agricole** à prendre en compte suite au congé donné aux agriculteurs pour qui les parcelles étaient mises à disposition
- › **La maîtrise foncière communale** limitée suite à la vente de la parcelle pour la construction privée du hangar agricole.

➔ REPÈRES SUR L'EXPÉRIENCE

- › **2011** : conférence sur l'agriculture péri-urbaine et présentation du Pôle Abiosol à laquelle participe le Maire en mars, petite annonce Abiosol sur l'offre foncière de la commune en mai, rencontre entre le Maire et les porteurs de projets en juin, installation du premier maraîcher, Florent, en septembre
- › **2013** : installation de la seconde maraîchère, Sylvie
- › **2014** : lancement de l'activité plantes aromatiques et médicinales

➔ CONTACT

Grégory Courtas, Maire de Pussay,
01 64 95 23 38
Florent Sebban, maraîcher

Impulsion

La mise en relation porteurs de projets - collectivité : la force des réseaux
Sylvie et Florent cherchent des terres pour s'installer en maraîchage depuis 3 ans. Neuf échecs successifs ne parviennent pourtant pas à les décourager. Ils sont accompagnés par le Pôle Abiosol (Accompagnement de projets biologiques et solidaires en Île-de-France regroupant Terre de Liens IDF, le réseau des Amap IDF, une couveuse d'activités agricoles et le Groupement des agriculteurs bio d'IDF) qui les soutient humainement et techniquement dans ce parcours du combattant, dans une région où l'accès au foncier agricole pour les hors cadres familiaux est particulièrement tendu.

Une conférence au printemps permet au Maire de Pussay de prendre connaissance du Pôle Abiosol et des porteurs de projets prêts à s'installer. Une petite annonce est alors rédigée puis publiée par la commune de Pussay via le Pôle Abiosol. Cette annonce retient particulièrement l'attention de Sylvie et Florent.

Une rencontre dans l'été permet de poser les besoins et les attentes de chacun. S'ensuit alors un courrier de la commune avec accusé de réception donnant congé aux exploitants d'alors. Ils déchaument les terres qui sont ensuite mises à disposition de Florent via un bail rural de 9 ans.



Il convient ensuite d'être force de proposition, déterminé et motivé. Être bien entouré et, notamment, des services de la commune, qui connaissent parfaitement les rouages administratifs.

GRÉGORY COURTAS

Démarche

Rendre l'installation agricole viable grâce à un environnement favorable

La production maraîchère nécessite une présence quotidienne de la part des agriculteurs. La question du logement est incontournable dans ce type d'installation. Le Maire, conscient de cette contrainte, propose aux jeunes de s'installer, dans un premier temps, dans l'ancien logement de fonction de l'instituteur. Le prix de la location s'approche des prix des logements sociaux et est compatible avec le lancement de l'activité de Florent.

La question de l'accès à l'eau pour ce type de production est également un paramètre à prendre en compte dès le début du projet. Le Maire propose de financer cet équipement pour assurer un pack terres - forage facilement transmissible lors de l'arrêt de l'activité, à la retraite de l'agriculteur.

Il mobilise pour cela la réserve parlementaire du sénateur du département. Un forage est construit et devient propriété de la commune. Le loyer des terres agricoles est doublé conformément à la fourchette départementale pour des terres désormais irriguées. L'augmentation du loyer permet à la commune, sur la durée de carrière des maraîchers, de rembourser les fonds investis dans la construction du forage.

Enfin, le bâtiment de stockage des légumes, dernière clé de la démarche pour rendre possible cette installation doit être construit. Compte tenu des investissements importants de cet équipement (80 000 €), la ville choisit de vendre une parcelle de 1600 m² au jeune agriculteur pour lui permettre de construire en propre.

L'implication de la population locale dans le projet

En lien avec le projet de développement des circuits courts sur la commune, le Maire et les porteurs de projets favorisent l'implication de la population paysanne par la mise en place de réunions de concertation autour du projet. Les citoyens sont intéressés pour obtenir des légumes de saison, produits localement. En 6 mois, le modèle retenu par la population est une AMAP, association de maintien de l'agriculture paysanne. Près de 50 familles s'organisent et constituent l'association, qui permettra la livraison des légumes 1 fois par semaine. Dans cette configuration, l'agriculteur élabore le prix de son panier de légumes par rapport à ses coûts de production, de façon équitable et partagée. Il choisit de jouer la carte de la transparence auprès des amapiens et s'engage à leur fournir des légumes sur une durée conclue ensemble. Une véritable solidarité s'instaure alors entre tous les acteurs du territoire sur le projet.





Rhône-Alpes

2014