

642
+ + + + + + +
+ + + + + + +
+
GUIDE PRATIQUE | RETOURS D'EXPÉRIENCES

AGIR SUR LE FONCIER AGRICOLE

Un rôle essentiel pour les collectivités locales



OUTILS ET DÉMARCHES
à mettre en œuvre localement

ÉDITO

René Becker,
président de Terre de Liens

Julien Kieffer,
trésorier et responsable
de la commission collectivités
à Terre de Liens

L'accès au foncier agricole est un problème qui nous concerne tous. Sans terre agricole, pas de paysans ni d'agriculture de proximité respectueuse de l'environnement et créatrice de liens. Pour Terre de Liens, l'effritement de notre richesse agricole, la perte de biodiversité et le déclin des campagnes n'ont rien d'une fatalité : l'avenir peut offrir bien d'autres perspectives aux terres et à l'agriculture paysanne, si l'on s'en donne les moyens...

Depuis 2003, le mouvement Terre de Liens développe des actions innovantes et a inventé de nouveaux outils de travail qui contribuent à enrayer la disparition des terres et à faciliter l'accès au foncier agricole. Près de 100 fermes ont déjà été acquises et l'arrivée d'une Fondation reconnue d'utilité publique ouvre de nouvelles perspectives.

Cette mobilisation citoyenne montre l'importance d'agir et incite les élus à s'emparer du problème.

Terre de Liens a très vite identifié l'importance de développer des actions non seulement avec les acteurs agricoles et les citoyens, mais aussi en partenariat avec des collectivités qui disposent d'outils et de moyens pour préserver le foncier et favoriser l'installation agricole. Depuis 4 ans, le mouvement mène des travaux sur le sujet et développe des collaborations avec des collectivités soucieuses de cette problématique.

Par ce guide, nous souhaitons partager le fruit de ces réflexions et proposer un outil concret et pédagogique pour guider l'action des élus locaux, des techniciens, des acteurs et des citoyens qui les accompagnent.

Terre de Liens

Seconde impression,
revue, corrigée, augmentée.
Avril 2015

Imprimerie Bialec (Nancy)
sur papier recyclé et encres végétales

**Conception graphique, maquettage
et schémas didactiques** : Emma Lidbury

Comité de rédaction :

Julien Kieffer, Michel Vampouille,
Pierre-Marie Moreau, Cécile Claveirole,
Franck Guillouzouic, Valérie Rosenwald

Conception et rédaction :

Sophie Le Jeune
avec l'appui de Caroline Bourdais



L'ensemble du contenu de ce guide,
est mis à disposition
sous licence CC BY NC ND 2.0 France

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/fr/legalcode>

UN GUIDE POUR QUOI, POUR QUI ?

La problématique du foncier agricole est complexe à appréhender et Terre de Liens est souvent sollicité pour apporter des réponses et accompagner les acteurs, citoyens, élus, techniciens dans leurs démarches.

Ce guide a pour but de retracer les grands enjeux et de proposer des outils et démarches pouvant être mis en œuvre localement à l'initiative ou avec le soutien des collectivités.

Les outils et démarches sont présentés de manière distincte pour faciliter la lecture mais la plupart du temps, une démarche combine différents outils pour être cohérente et efficace.

INTRODUCTION



J'ai longtemps cru que le problème foncier était de nature juridique, technique, économique et qu'une bonne dose d'ingéniosité suffirait à le résoudre.

J'ai lentement découvert qu'il était le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements. »

Edgard Pisani
Utopie foncière
1977

Des espaces agricoles sous pression

Les enjeux de l'artificialisation des sols

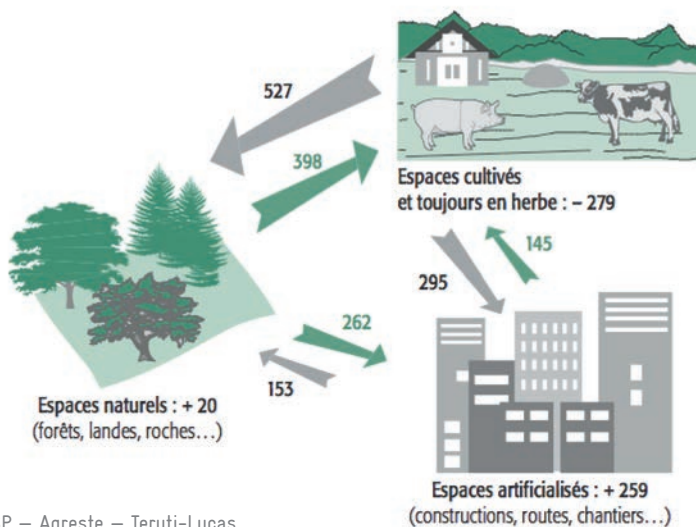
Les surfaces agricoles diminuent en France en particulier au profit des espaces artificialisés qui se sont accrus d'environ 3% entre 2000 et 2006 et occupent 9% du territoire métropolitain en 2009.

source : Agreste

Les terres agricoles ont longtemps été considérées comme une ressource disponible et la préoccupation de préserver les terres et l'agriculture est récente.

De plus, les villes s'étant généralement créées sur les espaces fertiles, ce sont souvent les meilleures terres agricoles qui subissent la plus forte artificialisation.

CHANGEMENTS D'OCCUPATION ENTRE 2006 ET 2009 EN MILLIERS D'HECTARES



source : SSP – Agreste – Teruti-Lucas

ARTIFICIALISATION DES SOLS

La France perd l'équivalent

- > d'un stade de foot toutes les 6 minutes (0,8 ha)
- > d'un département moyen tous les 8 ans (600 000 ha)

source : Solagro

QUELQUES DÉFINITIONS

L'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols agricoles correspond aux flux des terres agricoles détournées des usages agricoles ou forestiers : sols bâtis, infrastructures de transports, chantiers, zones d'activités, cimetières, terrains vagues, carrières, décharges, jardins d'agrément et pelouses.

La surface agricole utile

La surface agricole utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer la superficie consacrée à la production agricole.

La SAU est composée :

- > des terres arables (grandes cultures, cultures maraîchères, prairies artificielles...)
- > des surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages)
- > des cultures pérennes (vignes, vergers...).

Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère (comprises dans les terres arables).

En France, la SAU représente environ 29 millions d'hectares, soit 54 % du territoire national. Elle se répartit en terres arables pour 62 %, en surfaces toujours en herbe pour 34 % et en cultures pérennes pour 4 %.

LES CONSÉQUENCES DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Cette artificialisation croissante de nos terres fertiles réduit irrémédiablement notre capacité de production agricole, ce qui fragilise notre **souveraineté alimentaire**.

Le développement de la concurrence pour les terres agricoles notamment au profit de l'urbanisation entraîne l'augmentation du prix du foncier et incite les propriétaires à garder leurs terrains en friche en attendant de les vendre pour la construction. Ces phénomènes de **spéculation et rétention foncière** rendent plus difficile l'accès à la terre pour les paysans.

Cette artificialisation des terres a aussi des **conséquences écologiques graves**. Elle entraîne l'imperméabilisation des sols, ce qui renforce les phénomènes d'inondations et réduit le renouvellement de nos nappes phréatiques. Elle contribue au réchauffement de nos sols, ce qui a un impact négatif sur la température globale de la planète. Elle contribue à l'étalement urbain et la circulation des véhicules qui génèrent pollutions et gaz à effet de serre. Elle entraîne enfin le rétrécissement des niches écologiques et l'appauvrissement de la biodiversité.

LES ÉLUS PEUVENT AGIR

- › Responsables de l'aménagement du territoire, les élus locaux ont pour mission d'articuler l'agriculture avec les autres enjeux dans **les documents d'urbanisme** et de définir les espaces voués à la production agricole.
 - › Des efforts peuvent être menés pour limiter la consommation de terres tout en assurant le développement local : réutiliser des logements vacants, reconverter les friches industrielles pour de nouvelles activités, maîtriser le développement des zones commerciales, etc.
- Toutes ces démarches sont présentées dans la première partie de ce guide
- › Voir p.19 La préservation des terres agricoles
 - › Des outils de protection sur le long terme peuvent être mis en place (zones agricoles protégées, périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains...).
 - › Des outils d'intervention foncière (droits de préemption, acquisition) permettent aux collectivités de préserver les terres et d'orienter leur usage, notamment via le bail rural environnemental pour développer une agriculture biologique ou paysanne locale.
 - › Les élus peuvent aussi solliciter la SAFER à qui l'État a conféré un pouvoir d'intervention (droit de préemption) pour réguler le marché foncier agricole et maintenir les terres agricoles pour les paysans.

Des terres pour les paysans

Les enjeux de l'installation agricole et du renouvellement des générations

LES PROBLÈMES LIÉS À L'AGRANDISSEMENT DES FERMES

Les exploitations agricoles sont de plus en plus grandes : plus de 50 ha aujourd'hui contre 28 ha en moyenne en 1988.

Ce phénomène est lié à l'évolution des systèmes de production agricoles à partir des années 60 où l'objectif était de moderniser les fermes pour produire plus. Cela s'est traduit par une disparition des petites fermes familiales, qui n'avaient pas la capacité d'investir, au profit d'autres fermes qui se sont agrandies pour rentabiliser les investissements dans des moyens de productions coûteux. Ce phénomène d'agrandissement est toujours présent aujourd'hui et est d'autant plus stimulé que les aides de la politique agricole commune européenne sont distribuées en fonction du nombre d'hectares (Droits à Paiement Unique).

L'agrandissement des fermes et l'augmentation du coût des systèmes de production posent plusieurs difficultés :

- › **concurrence** entre agrandissement et installation pour les terres
- › une **augmentation du prix** des terres (concurrences + primes à l'hectare)
- › des outils de production de plus en plus **difficiles à transmettre**

Sur 100 ha échangés,

50 ha vont à l'installation,
40 ha à l'agrandissement,
10 ha sortent de la surface agricole
(par l'artificialisation ou la déprise)

LE COÛT DU FONCIER

En France, le prix moyen de la terre agricole est de **5 230 € l'hectare** mais varie fortement selon sa localisation.

Dans certains endroits la terre se vend au prix d'un terrain à bâtir et peut dépasser 100 000 € l'hectare ! Une ferme de taille moyenne (55 ha) coûte ainsi **plus de 250 000 €**, sans compter la valeur des bâtiments d'habitation et d'exploitation. Pour des jeunes sans parents agriculteurs, l'installation devient hors de portée ou nécessite de s'endetter à vie et conditionne fortement les activités qui devront rembourser l'emprunt.

LA DÉPRISE DES TERRES

On retrouve beaucoup de terres en friche :

- › **en périphérie des villes** où des propriétaires refusent de louer à un agriculteur de peur de ne plus pouvoir ensuite vendre ces terrains à prix fort pour la construction.
- › **en zone de déprise rurale** où elles ont été abandonnées alors qu'elles pourraient y accueillir de nouvelles activités à condition d'être remises en état.

LE DIFFICILE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS

200 fermes disparaissent chaque semaine.

Chaque année, 32 000 agriculteurs quittent en moyenne la profession et sont remplacés par seulement 13 000 nouveaux venus. (source CNASEA ASP 2008)

Et entre 2000 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles a baissé de 26% en France métropolitaine. (étude Agreste - avril 2013)

Face à ce problème, il reste beaucoup à faire pour faciliter la transmission des fermes.

› Voir p. 78 **Favoriser la transmission des fermes**

2/3 des installations se font aujourd'hui « hors cadre familial » (HCF) dont une grande partie d'entre elles en agriculture biologique. En effet, une étude JA/MRJC sur l'installation HCF, dont les résultats ont été présentés en mai 2013, estime que plus de 60% des personnes nouvellement installées ou en voie d'installation HCF souhaitent s'installer en agriculture biologique.

LES ÉLUS PEUVENT AGIR

- › Mener ou soutenir des démarches pour **repérer du foncier** disponible, organiser une veille foncière pour anticiper de futures disponibilités, etc.
- › **Mettre en réserve** des terres ou financer le stockage par la SAFER ou un EPF (établissement public foncier) le temps de trouver un repreneur, constituer une unité viable pour l'installation, réhabiliter des terrains, etc.
- › Mener ou soutenir des démarches de **récupération et de réhabilitation des terres en friches**, sensibiliser les propriétaires.
- › Favoriser la **transmission des fermes** en finançant ou en portant des projets d'animation locale (repérage, sensibilisation et accompagnement des cédants, diagnostics d'exploitation, etc.).
- › Agir plus directement en achetant et en **mettant des terres à disposition**, en créant des **fermes communales ou intercommunales**, en participant au **financement d'acquisition de fermes avec Terre de Liens**
- › Aider la création **d'espaces-test**
- › Favoriser l'accès au **logement des agriculteurs**

Toutes ces démarches sont présentées dans les parties 2 et 3 de ce guide

Des terres pour une agriculture locale paysanne et biologique

Une fois posé l'enjeu de préserver les terres et favoriser l'installation agricole, la question se pose du modèle agricole que l'on souhaite développer sur son territoire.

La demande sociale va croissante sur ces sujets. Dans l'esprit de citoyens de plus en plus nombreux, elle résulte tout à la fois de la succession des crises sanitaires, des inquiétudes nouvelles sur la sécurité alimentaire, d'un souci de relocalisation des productions pour des raisons économiques, sociales et écologiques et d'un souhait de retrouver un contact direct avec des hommes et des femmes producteurs de produits alimentaires. Enfin, et ce n'est pas négligeable, l'espace agricole et le type de culture sont aussi l'héritage de notre histoire et ont été la fabrique de nos paysages. Ceux-ci font partie de notre qualité de vie et de ces indispensables aménités non monétisables.

**Combien de paysans et paysannes devrait compter votre commune, si vous relocalisiez progressivement votre consommation alimentaire ?
Combien d'hectares de terres agricoles pourrions-nous protéger grâce à cette relocalisation alimentaire si nous installions ou convertissions de nouveaux agriculteurs biologiques ?**

Pour apporter des éléments de réponse à ces questions, Terre de Liens Normandie a développé un convertisseur alimentaire.

Son principe est simple : transformer les volumes annuels de nourriture consommés par chaque habitant en volumes à produire, et en surfaces agricoles utiles à mobiliser pour réaliser ces productions, et enfin en nombre de paysans nécessaires pour cultiver ces produits.

LES ÉLUS PEUVENT AGIR

- › En soutenant le développement d'une agriculture biologique et paysanne favorisant la diversité des productions et leur qualité,
- › En facilitant la création et le développement de circuits courts et de proximité de commercialisation,
- › En contribuant à retisser le lien entre les consommateurs citoyens et les producteurs,
- › En proposant des produits locaux de qualité dans les restaurations collectives dont ils ont la responsabilité
- › En incitant à une diversification des productions afin d'améliorer la sécurité et la souveraineté alimentaire de leur territoire.



POUR ALLER PLUS LOIN

<http://convertisseur.terredeliensnormandie.org>

Un préalable : qui sont les collectivités territoriales ?

COLLECTIVITÉS INSTITUÉES PAR L'ÉTAT	ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE (EPCI)
Régions (22 - en cours d'évolution)	Communautés urbaines (16)
Départements (96)	Communautés d'agglomération (213)
Communes (36 700)	Communautés de communes (2223)
Collectivités à statut particulier (3 : Paris, Lyon, Marseille, sont divisés en arrondissements)	SIVU (10 055 - Syndicat intercommunal à vocation unique), SIVOM (1329 - Syndicat intercommunal à vocation multiple), de plus en plus remplacés par les communautés de communes
Collectivités d'outre-mer : Guadeloupe, Martinique, Guyane et Réunion sont des départements et des régions sur le même périmètre. Mayotte est une collectivité unique (les compétences de la région et du département sont regroupées en une seule collectivité)	

Aux collectivités territoriales, s'ajoutent d'autres acteurs comme les Pays et Parc Naturels Régionaux (PNR), qui réunissent plusieurs collectivités sous la forme de syndicats mixtes la plupart du temps. Ces acteurs n'ont pas le statut propre de collectivités mais jouent un rôle important dans le développement des territoires avec des politiques, des budgets et des outils propres.

source : Direction générale des collectivités locales - DESL, février 2013

Mise à jour – janvier 2015

Cette seconde édition du guide pratique intègre quelques modifications. Cependant, des évolutions législatives et réglementaires sont toujours en cours, notamment celles liées à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) et à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), publiée au Journal officiel du 14 octobre 2014, propose « l'agroécologie » comme modèle pour l'agriculture française, c'est à dire une production agricole qui combine performance économique, sociale environnementale et sanitaire, comme le fait par exemple l'agriculture biologique.

Pour promouvoir et pérenniser ces systèmes de production, la LAAF entérine entre autres sur la question du foncier :

- › Une participation accrue des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) au maintien de l'agriculture biologique ;
- › Une évolution des Commissions départementales de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) en Commissions départementales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) avec des compétences élargies ;
- › Une extension de la possibilité pour des propriétaires privés de signer des baux ruraux environnementaux ;
- › L'institution d'une compensation foncière lorsque du foncier agricole est détruit par un projet d'aménagement à l'instar des compensations existant déjà pour motif environnemental.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), publiée au Journal officiel du mercredi 26 mars 2014, comporte de nombreuses modifications des règles d'urbanisme mais celles-ci conduisent à peu de modifications du guide que vous tenez entre les mains.

En l'état de la loi et dans l'attente des décrets d'application, voici les principaux enjeux de la loi qui vont avoir un impact sur le foncier agricole :

- › Renforcer le rôle du Schéma de cohérence territoriale (Scot) intégrateur ;
- › Favoriser les plans locaux d'urbanisme (PLU) intercommunaux ;
- › Lutter contre l'artificialisation des sols ;
- › Lutter contre le mitage et protéger les espaces naturels et agricoles ;
- › Reconnaître et réglementer l'habitat léger et mobile.

› Voir p. 132-133 **Dans l'attente d'une prochaine édition intégrant les futurs décrets d'application, vous trouverez plus d'informations sur ces modifications**

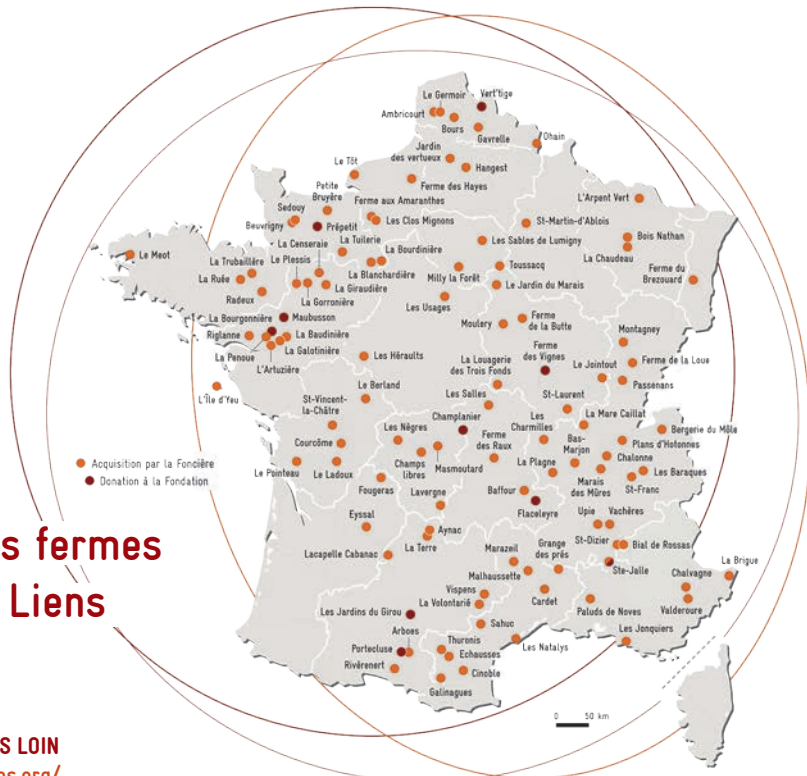
ET TERRE DE LIENS DANS TOUT ÇA ?

Le mouvement Terre de Liens

Terre de Liens est né en 2003 de la convergence de plusieurs mouvements, liant l'éducation populaire, l'agriculture biologique et biodynamique, le développement local, la finance éthique et l'économie solidaire.

L'action combinée au sein du mouvement Terre de Liens permet :

- > d'acquérir des terres agricoles et éviter ainsi leur disparition
- > d'en assurer la préservation à long terme par un usage agricole écologique et responsable
- > de mettre ces terres en location à des agriculteurs, pour une production biologique ou paysanne
- > de partager le fruit de ces expériences avec tous les acteurs intéressés
- > d'inventer de nouvelles réponses à la crise du foncier agricole et de réunir citoyens, décideurs et acteurs agricoles autour de ces perspectives



Carte des fermes Terre de Liens



POUR ALLER PLUS LOIN
<http://terredeliens.org/>

novembre 2014

État des lieux Chiffres juin 2014

Les composantes

- > 1 association nationale (2003)
- > 1 Foncière, entreprise d'investissement solidaire (2006)
- > 1 Fondation reconnue d'utilité publique (mai 2013)
- > 19 associations territoriales couvrant la France métropolitaine

Les acteurs

répartis sur l'ensemble du territoire

- > 125 fermiers et fermières installés sur des fermes Terre de Liens
- > 1 000 candidat(e)s à l'installation agricole conseillés chaque année
- > 2 500 adhérent(e)s
- > 200 administrateurs(-rices) bénévoles
- > 60 salarié(e)s
- > 9 000 actionnaires solidaires
- > 2 200 donateurs(-rices)

Les fermes

- > 100 fermes acquises par Terre de Liens et gérées au quotidien
- > 20 fermes à l'étude pour acquisition
- > 2 300 hectares soustraits à la spéculation et dédiés à une agriculture paysanne et biologique

De nombreuses activités agricoles

Maraîchage, arboriculture, élevage ovin, bovin, porcin, caprin et de volaille, production laitière et fromagère, apiculture, cultures céréalières, boulangeries paysannes, plantes aromatiques et médicinales, viticulture, petits fruits et transformation, brasserie, etc.

Terre de Liens accompagne les collectivités

Dès sa création, Terre de Liens a identifié l'importance de susciter et accompagner l'action des collectivités.

Avec le soutien de la DATAR Massif Central et de la Fondation MACIF, puis du Ministère de l'Agriculture et Rural", des expérimentations ont ainsi pu être menées.

LA PARTICIPATION DES COLLECTIVITÉS AUX ACQUISITIONS DE TERRE DE LIENS

Des acquisitions mêlant l'action de la Foncière Terre de Liens et celle des collectivités ont déjà été menées.

De plus, la création de la Fondation Terre de Liens reconnue d'utilité publique (mai 2013) amène de nouvelles possibilités de collaboration avec les collectivités pour l'acquisition de terres.

> Voir p. 92 **Participer à des acquisitions avec Terre de Liens**

L'ACCOMPAGNEMENT ET L'EXPERTISE AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS

Au-delà de la participation à des acquisitions, Terre de Liens développe des actions pour accompagner les collectivités :

Émergence et accompagnement d'une politique foncière locale

- > Formations des élus et des agents territoriaux
- > Diagnostics fonciers et animation territoriale (diagnostics, veille, repérage, transmission, mobilisation des citoyens et acteurs locaux...)

Conseil à la maîtrise foncière

- > Étude des potentialités d'un lieu (diagnostic agronomique, scénarios d'activités, étude des montages d'acquisition, etc.)
- > Animation de la recherche et sélection de candidats
- > Suivi des installations et mise en place de baux ruraux environnementaux

SOMMAIRE DU GUIDE

- PARTIE 1**
- 19 La préservation des terres agricoles**
- 20 Réglementer l'usage des sols, SCOT et PLU
 - 28 Protéger les terres agricoles, ZAP et PAEN
 - 34 Mener une politique d'acquisition foncière
 - 42 Le rôle de l'État et des conseils régionaux
 - 48 La compensation foncière
 - 50 Les outils fiscaux
- PARTIE 2**
- 55 La mobilisation du foncier agricole**
- 56 Repérer du foncier disponible
 - 62 Mettre en réserve du foncier
 - 68 Reconquérir les terres en friches
 - 74 Constituer une unité viable pour l'installation
 - 78 Favoriser la transmission des fermes
- PARTIE 3**
- 83 La participation concrète à des installations**
- 84 Acquérir et mettre à disposition du foncier
 - 92 Participer à des acquisitions avec Terre de Liens
 - 102 Participer à la création d'espaces-test
 - 108 Favoriser l'accès au logement
- 115 Pour résumer**
- 116 Les dispositifs et démarches de l'État et des collectivités territoriales
 - 120 Synthèse du rôle des différents acteurs du foncier agricole
 - 132 De nouveaux moyens pour agir sur le foncier



PARTIE 1

LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

RÉGLEMENTER L'USAGE DES SOLS, SCOT ET PLU

Les documents d'urbanisme jouent un rôle déterminant pour préserver les terres agricoles puisqu'ils définissent la vocation des terres sur le long terme dans le cadre d'un projet global pour le territoire. Longtemps considérées comme des réserves de foncier pour l'urbanisation, les terres agricoles doivent aujourd'hui être mieux prises en considération et protégées pour garantir une production alimentaire locale et biologique. Parmi les documents d'urbanisme existants, le plan local d'urbanisme (PLU) et le schéma de cohérence territoriale (SCOT) permettent de réglementer l'usage des sols, et de limiter la consommation et le mitage du foncier agricole. Le PLU réglemente de manière à préciser la vocation de chaque parcelle à l'échelle communale ou intercommunale alors que le SCOT définit les grandes orientations à l'échelle d'un bassin de vie. Au-delà de définir l'usage qui sera fait des terres, ces documents ont vocation à proposer un projet de développement d'un territoire en croisant l'ensemble des enjeux auxquels il doit faire face.

> SOMMAIRE

Tour d'Horizon des SCOT et PLU
SCOT, PLU et agriculture

> p. 21
> p. 25

Tour d'Horizon des SCOT et PLU

Le SCOT et le PLU sont deux documents d'urbanisme créés par la **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU)** du 13 décembre 2000

SCOT	PLU
<p>Échelle</p> <p>Bassin de vie, plusieurs communes ou communautés de communes.</p>	<p>Échelle</p> <p>Commune ou Communauté de communes.</p>
<p>Ce que le SCOT apporte à un territoire</p> <p>Un projet, une vision large, une mise en cohérence des enjeux de développement du territoire : habitat, économie, transport, agriculture... Et sa traduction concrète dans la destination des terres qui s'appliquera ensuite dans le PLU.</p>	<p>Ce que le PLU apporte à un territoire</p> <p>Le PLU établit de manière précise l'usage qui peut être fait des terres. C'est lui qui donne le droit ou non de construire. Il se base aussi sur un projet de développement pour le territoire, avec une mise en cohérence des enjeux locaux, et de projets plus globaux (via le SCOT notamment).</p>
<p>Objectifs</p> <p>Il définit une politique stratégique d'aménagement du territoire et constitue un cadre de référence opposable pour les différentes politiques (habitat, déplacements, développement commercial, etc.), mais aussi pour les documents d'urbanisme de rang inférieur (PLU, POS, cartes communales).</p>	<p>Objectifs</p> <p>Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement pour le territoire concerné, et y fixe les règles d'utilisation du sol à la parcelle.</p>

ÉLÉMENTS DES SCOT ET PLU

Le rapport de présentation

- › comprend un diagnostic du territoire
 - › présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédentes
 - › justifie les objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière
 - › établit une hiérarchisation argumentée des enjeux du territoire
-

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)

- › constitue le programme politique du territoire
 - › fixe les objectifs des politiques publiques (urbanisme, logement, transports, agriculture, etc.)
-

Le DOO

(document d'orientation et d'objectifs)

- › constitue la seule partie opposable du SCOT, déterminante pour l'articulation avec les documents d'urbanisme de rang inférieur (PLU notamment) qui doivent s'y référer pour être compatibles
- › détermine les espaces et sites naturels ou urbains à protéger (possibilité de les localiser précisément)
- › définit les grands équilibres entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les OAP

(orientations d'aménagement et de programmation)

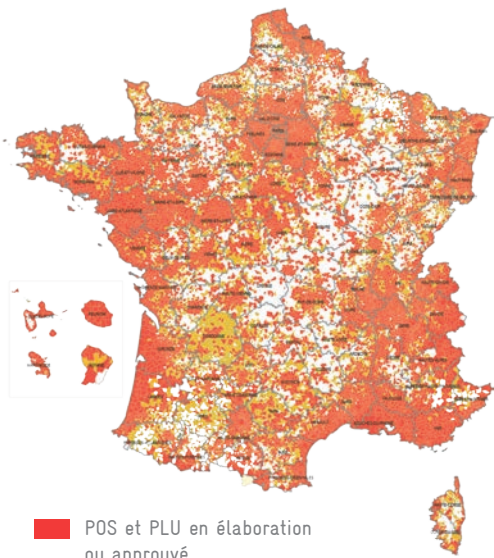
- › l'OAP « aménagement » : fixe les orientations et projets d'aménagement localisés précisément sur le territoire, et s'impose à toute personne publique ou privée
 - › l'OAP peut être précise sur la façon d'aménager un espace et peut proposer le maintien de zones cultivées (par exemple des jardins partagés)
-

Les documents graphiques

Ils définissent des zones sans pour autant être précis jusqu'à la parcelle

Le règlement et les documents graphiques

- › sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions
 - › comprennent un zonage des parcelles du territoire, délimitant les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N)
 - › déterminent les règles générales qui s'appliquent à ces différentes zones (usages autorisés, normes de construction, exceptions et variantes autorisées)
-



■ POS et PLU en élaboration ou approuvé
 ■ Carte communale en élaboration ou approuvée

L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PLU, DES POS ET DES CARTES COMMUNALES AU 1^{ER} JANVIER 2009

source : DGALN

DES POS AUX PLU INTERCOMMUNAUXX

Le PLU remplace le **plan d'occupation des sols** (POS) issu de la **loi d'orientation foncière de 1967**. Mais certaines communes sont encore dotées d'un POS. Certaines petites communes rurales font le choix de se doter plutôt d'une **carte communale**, qui est un document d'urbanisme simplifié. Elle délimite seulement les secteurs où les constructions sont autorisées, et les secteurs où elles sont interdites.

.....
Dernière nouveauté, la loi Alur prévoit la généralisation des **PLU intercommunaux**. Ce projet a été validé en première lecture le 17 septembre 2013 et apporte une nouvelle dimension à ces documents d'urbanisme.

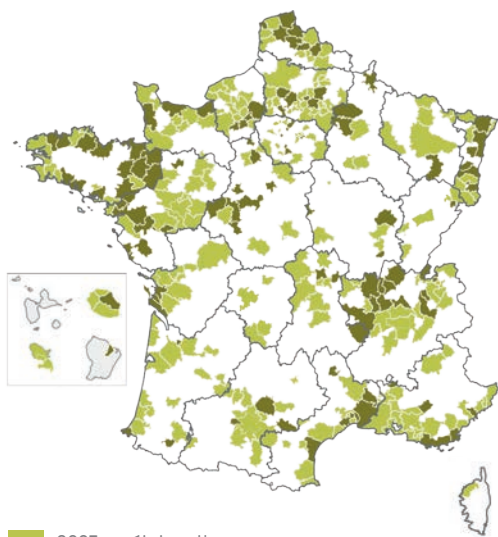
QUELQUES LOIS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES TERRES

Loi de modernisation de l'agriculture de 2010

- > **réduire de 50%** le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020
- > lutter contre la **spéculation foncière** en prélevant une taxe sur les plus-values foncières sur les cessions de terrains agricoles devenus constructibles, pour l'affecter à un fonds pour le financement en faveur des jeunes agriculteurs
- > création des commissions départementales de consommation des espaces agricoles (**CDCEA**) et de l'observatoire national de la consommation des espaces agricoles (**ONCEA**)

Lois de Grenelle de 2009 et 2010

- > le PLU et le SCOT doivent comprendre une **analyse de la consommation** des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que des objectifs clairement énoncés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- > la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit être justifiée dans le PLU, au regard des dynamiques économiques et démographiques
- > l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation doit être échelonnée selon un échéancier prévisionnel
- > des orientations en matière de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers doivent être définies



L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES SCOT
AU 1^{ER} JANVIER 2011

source : DGALN – Enquête auprès des DREAL

■ SCOT en élaboration
■ SCOT approuvé

LES COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES (CDCEA)

Instituées en 2010 avec l'objectif de réduire le rythme de consommation d'espaces agricoles de 50 % d'ici 2020, les CDCEA jouent un rôle dans la protection de l'agriculture et de sa prise en compte dans les documents d'urbanisme.

- › Elles sont saisies obligatoirement pour avis sur l'élaboration ou la révision des SCOT, des PLU et cartes communales hors périmètre d'un SCOT approuvé
- › Elles sont saisies obligatoirement sur les autorisations d'urbanisme impliquant une réduction des surfaces agricoles pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme
- › L'autosaisie est possible pour toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de leur consommation

- › Elles peuvent suggérer la mise en place d'outils spécifiques de protection du foncier (zone agricole protégée et périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains)

La CDCEA ne se substitue pas à l'avis de la Chambre d'agriculture mais intervient de manière complémentaire et permet la sensibilisation des acteurs. Son avis reste consultatif.

Parmi les participants à la CDCEA figurent deux représentants d'associations agréées « protection de l'environnement ». Il s'agit d'un changement majeur qui amène une représentation de la société civile aux côtés des élus et des acteurs du monde agricole.

SCOT, PLU et agriculture

Les conseils de Terre de Liens

Poser un diagnostic foncier et agricole

L'objectif du diagnostic est de fournir une contribution à l'identification des **enjeux agricoles** et à l'élaboration du projet de gestion des espaces pour le territoire. Intégré au rapport de présentation du SCOT ou du PLU, le diagnostic peut devenir un **outil d'accompagnement et d'aide à la décision**. Quelques éléments importants à analyser : l'organisation du parcellaire agricole, la situation des sièges d'exploitation et l'âge des agriculteurs pour anticiper les futures transmissions de fermes, les activités agricoles avec une évaluation des productions dédiées à l'alimentation locale.

Se donner des objectifs pour limiter la consommation de foncier agricole

Les **lois Grenelle** imposent désormais au SCOT et au PLU de chiffrer explicitement les objectifs de limitation de la consommation foncière du territoire, lui donnant ainsi la possibilité de véritablement opposer des prescriptions au niveau local pour la préservation des terres face à l'étalement urbain. Ces prescriptions peuvent être organisées par secteur géographique précis, ce qui permet de délimiter des zones à fort enjeu agricole, dans lesquelles il convient de restreindre au mieux la consommation de foncier.

Établir un zonage précis des zones agricoles

Le zonage du PLU définit de manière précise si une parcelle peut être construite ou non. Même si une zone est classée agricole, des constructions agricoles peuvent parfois y être autorisées.

Pour éviter un phénomène de mitage, des sous-secteurs peuvent préciser les zones où des **constructions agricoles** seront autorisées (en bordure de village par exemple) et les zones totalement inconstructibles.

La révision d'un PLU étant relativement simple, les SCOT doivent être suffisamment précis pour être applicables aux documents communaux et envisager la mise en place de zones agricoles protégées (ZAP) et de périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

Proposer un projet de développement de l'alimentation locale dans le projet de territoire

Afin d'encourager les territoires de projet à mieux prendre en compte l'agriculture, il serait intéressant d'imaginer la réalisation d'un « **Schéma agricole et alimentaire** » dans lequel serait présenté un projet global de développement agricole durable local.

La concertation comme outil de dialogue territorial

La concertation est l'occasion de mettre en lumière les regards croisés des habitants, agriculteurs, et autres acteurs du territoire. C'est une étape privilégiée pour anticiper la mise en application du SCOT ou du PLU, prévoir leurs impacts concrets et réajuster le projet de territoire au plus près des réalités vécues par les habitants, les agriculteurs...



LE CONCEPT DE LA « VILLE-ARCHIPEL », LE SCOT DU PAYS DE RENNES BRETAGNE

Contexte

À proximité d'un milieu urbain dynamique et en croissance soutenue, l'agriculture du Pays de Rennes doit faire face à une forte concurrence foncière puisque Rennes est classée au 3^e rang des villes françaises en terme de croissance urbaine.

Après un SCOT validé en 2007, un processus de révision s'est engagé en 2012 pour faire face aux enjeux du territoire, le nouveau SCOT a été arrêté début 2014 et prévoit plus de 120 000 habitants supplémentaires d'ici 2020.

À l'origine, une contribution du conseil de développement a permis de soulever les enjeux et les perspectives de l'agriculture locale et d'entamer les débats sur les actions et prescriptions adéquates.

Démarche

Dans ce processus de révision du SCOT, le travail technique et les débats ont amené à la définition :

- > des champs urbains (proximité périurbaine),
- > de la ville-archipel « une île principale reliée à des îlots dans un océan de verdure ».

Le SCOT a clairement identifié l'agriculture périurbaine comme un élément structurant de la ville-archipel, caractérisée par son alternance ville-campagne.

Concepts et règles phares du SCOT

- > champs urbains,
- > densité minimale à respecter (3 couronnes),
- > potentiel urbanisable communal maximum,
- > limites paysagères,
- > interdiction stricte du mitage du développement de hameaux.

Objectifs poursuivis sur les champs urbains

- > interdire les constructions destinées à créer des logements ou une activité non agricole,
- > autoriser des programmes spécifiques d'équipements de loisirs agri-touristiques qui ne mettent pas en péril l'usage agricole ou la qualité naturelle des sites,
- > renforcer la protection du bocage et favoriser la replantation de haies,
- > valoriser les qualités paysagères, le patrimoine bâti.

Mise en cohérence des PLU avec le SCOT

- › les élus du syndicat mixte du SCOT se retrouvent dans une commission spécifique « aménagement » pour proposer un avis sur chaque PLU. Le syndicat mixte du SCOT accompagne la réalisation des PLU et réalise une pré-analyse.
- › forte incitation par le SCOT à la réalisation de diagnostics agricoles en concertation avec les agriculteurs lors des procédures d'évolution des PLU.

Quelques points de vigilance

La consommation prévue de 437 ha/an en moyenne (estimation en considérant un maximum de 8,6 % de la SAU consommée à l'horizon 2020, donc 5691 ha pour 13 ans). Cela correspond à la disparition 8,5 % des exploitations du fait de l'urbanisation si tout est consommé d'ici 2020. Si l'on voulait réduire de 50 % le rythme de consommation foncière, il faudrait retomber à un rythme de consommation de 187,5 ha/an.

Pour les projets urbains du type « agri-parc », il est important de prendre en compte les contraintes fonctionnelles de l'activité agricole. Rennes Métropole prévoit d'ailleurs d'associer différents acteurs du développement agricole afin de discuter de la faisabilité de ce projet.

Résultats

17 champs urbains ont été délimités à la parcelle (plus de 5 000 ha préservés).

Enfin, dans tout le département d'Ille-et-Vilaine, de nombreuses initiatives sont développées pour faciliter l'accès au foncier : veille foncière, portage, achat de terres par des collectivités.

PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES, ZAP ET PAEN

La protection terres agricoles par les documents d'urbanisme ne s'exerce pour le moment qu'à court et moyen termes puisque ces documents, révisés régulièrement, peuvent rendre urbanisables de nouveaux secteurs. Les plans locaux d'urbanisme sont par exemple mis en révision tous les six à huit ans en moyenne.

Pour assurer une préservation sur le long terme, deux dispositifs introduisant des protections réglementaires fortes, les zones agricoles protégées (ZAP) et les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), peuvent être engagés à l'initiative des collectivités.

> SOMMAIRE

La zone agricole protégée (ZAP)

> p. 29

Le périmètre de protection des Espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

> p. 30

La Zone Agricole Protégée (ZAP)

CE QUE DIT LA LOI À PROPOS DE LA ZAP

Instaurée par la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999, la ZAP est un zonage de protection renforcée de l'agriculture, qui se superpose aux zones A du PLU, et qui dispose d'un statut de servitude d'utilité publique.

La ZAP est instaurée par arrêté préfectoral à la demande des communes.

Elle est généralement instituée à l'échelle d'une commune, mais peut aussi être mise en place par plusieurs communes.

L'OBJECTIF DE LA ZAP

La ZAP permet de protéger les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général, soit en raison de la qualité de leur production, soit de leur localisation géographique. Sa mise en place implique que tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui pourrait altérer durablement le potentiel agronomique, biologique ou

économique de la zone, est désormais soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la commission d'orientation de l'agriculture.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

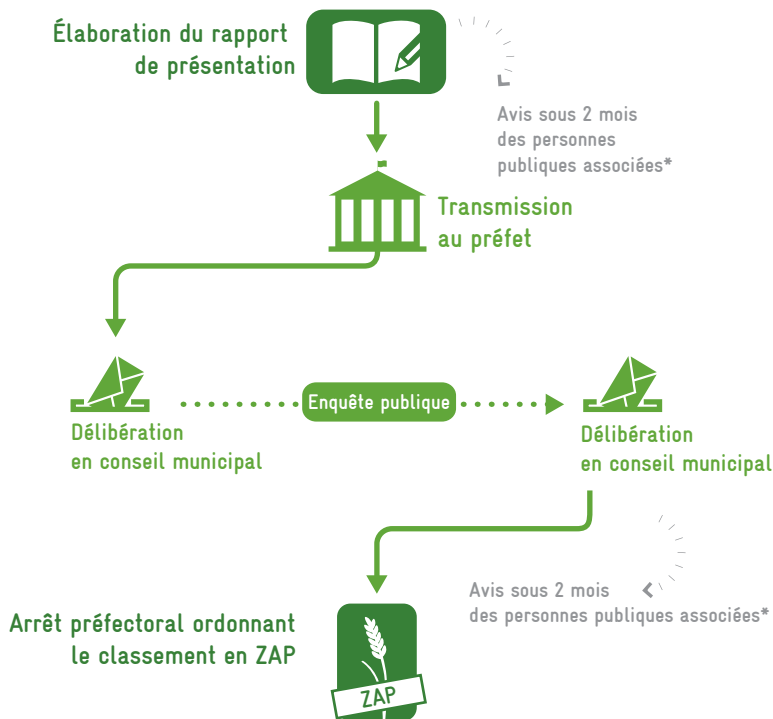
LES AVANTAGES DE LA ZAP

- > protège la **vocation agricole** des terres sur le long terme
- > sécurise et favorise la **relance d'une activité** (investissements, amélioration du sol, remise en culture) redynamise l'agriculture
- > évite la **spéculation** et permet de limiter le prix des terres
- > évite le **mitage**
- > suscite une réflexion sur le développement cohérent du territoire exprime une « reconnaissance intrinsèque de l'identité agricole du territoire »

LES LIMITES DE LA ZAP

- > reste une action volontaire de la commune et ne peut être imposée sans son accord
- > n'interdit pas définitivement les changements d'occupation des sols, bien qu'elle les soumette à l'avis de la Chambre d'agriculture, de la commission d'orientation de l'agriculture, et du Préfet

LA PROCÉDURE DE MISE EN PLACE D'UNE ZAP



création graphique : Emma Lidbury

* INAO (en cas de présence d'AOC)
Chambre d'agriculture, CDOA, SAFER, etc.

Le périmètre de protection des Espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

CE QUE DIT LA LOI À PROPOS DU PAEN

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (DTR) a créé les PAEN pour renforcer la protection des espaces agricoles et naturels en milieu périurbain.

> Voir p.34 **Mener une politique d'acquisition foncière**

Ce nouvel outil de protection, géré par le département, comprend :

- > un ou des **périmètres de protection** des terres agricoles
- > un **programme d'actions** qui précise les aménagements et les orientations de gestion, ce qui le place comme un véritable **projet de territoire**
- > un **nouveau droit de préemption** spécifique pour réaliser des acquisitions foncières à l'amiable ou par préemption qui peut être exercé à la demande et au nom du conseil général via la SAFER.

LA MISE EN ŒUVRE DU PAEN

Le PAEN est mis en place à l'initiative du **conseil général**, avec l'accord des communes concernées, et après avis de la Chambre d'agriculture.

La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCOT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) délimitées par le PLU.

Il doit être pris en compte lors de l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme ou de leur révision, et proscrit ainsi toute modification de zonage à l'intérieur de son périmètre.

LES AVANTAGES DU PAEN

- > la protection est très forte puisque le périmètre ne peut être modifié que par décret d'État interministériel
- > la mise en place conjointe d'un programme d'actions permet de proposer et mettre en œuvre un projet de développement agricole pour le territoire
- > le droit de préemption dédié permet à la collectivité de mener des opérations de maîtrise foncière

LES LIMITES DU PAEN

- > il ne peut être imposé aux communes concernées
- > le conseil général n'a pas été doté de moyens financiers supplémentaires pour le mettre en œuvre, alors que le programme d'actions en nécessite
- > il est encore peu mis en œuvre (4 périmètres approuvés au 1^{er} mars 2013)

COMPARAISON DES ZAP & PAEN

	ZAP	PAEN
Initiateur de la démarche et élaboration du périmètre	Communes ou EPCI	Département
Échelle du périmètre	Communal ou intercommunal	Communal ou intercommunal (mais les périmètres sont décidés au niveau du département)
Niveau de protection	Validation par arrêté préfectoral	Modifiable uniquement par décret d'État
Caractéristiques	Pas de programme d'actions obligatoire	Assorti d'un programme d'actions
Type d'espaces	Caractère particulier en raison de la qualité des productions ou la localisation géographique	Espaces agricoles et naturels périurbains



UN PAEN SUR LE TERRITOIRE DE L'ARBOIS À VELAUX

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Contexte

À 19 km à l'ouest d'Aix-en-Provence et à 35 km au nord de Marseille s'étend une zone de plaine « le Plan de Velaux » et une zone de piémont.

Les autoroutes A7 et A8 encadrent la commune où la forte pression foncière ne permet pas à l'agriculture de s'inscrire dans la durée. Les risques naturels sont élevés (feux de forêt et inondations). Pourtant, le territoire de l'Arbois (piémont et Plan de Velaux) possède un fort potentiel agronomique en zone de plaine et de réels enjeux paysagers, environnementaux. Les zones agricoles du Plan de Velaux sont encore peu mitées par l'urbanisation mais marquées par un grand nombre de friches.

Démarche

En 2001, un **Projet d'Intérêt Général** a été prescrit par les pouvoirs publics pour préserver le massif de l'Arbois. Dans ce contexte, la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône a été missionnée et financée par l'État, pour réaliser une étude sur la contribution de l'activité agricole à la préservation et à la gestion du massif de l'Arbois. Cette étude a permis de définir plusieurs zones à enjeux forts.

De 2007 à début 2009, dans le cadre d'une convention avec la commune de Velaux, la Chambre d'agriculture a conduit une action/réflexion, financée par le conseil régional PACA et le conseil général des Bouches-du-Rhône, visant à affirmer auprès des acteurs locaux la vocation agricole des secteurs du Plan et du piémont. Au terme de ce diagnostic qui met en évidence les enjeux agricoles face aux problématiques paysagères, d'incendies, de biodiversité et de gestion de l'eau, un projet communal de périmètre de protection des ressources agricoles fondé sur 4 axes stratégiques d'actions s'est développé.

L'accès à la terre étant un des piliers du maintien ou du développement agricole, la commune de Velaux a proposé au conseil général des Bouches-du-Rhône la mise en place d'un **périmètre de protection et de mise en valeur de espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)** assorti à son programme d'actions.

En décembre 2010, l'enquête publique autour du projet a pris fin. La délimitation du périmètre de protection et la définition du programme d'actions ont été adoptées par délibération du conseil général en 2011.

La réalisation du programme d'actions a commencé en mars 2012 avec l'embauche d'une animatrice au niveau communal et la mise en place d'une animation foncière et technique par la SAFER et la Chambre d'agriculture.

Le PAEN s'étend sur une superficie d'un peu **plus de 300 ha pour 297 propriétaires et 752 parcelles**. Cette spécificité rend très difficile la location des terres par les exploitants et conduit à un morcellement des unités de productions. 40% de ces terres agricoles sont aujourd'hui en friches (115 ha dont environ 20 ha de friches oléicoles et viti-coles), celles-ci étant fortement liées à la pression urbaine et à la spéculation. Cela fait partie des enjeux à relever par le PAEN.

Dans le cadre du PAEN, la commune assure une garantie de bonne fin par laquelle elle s'engage à acheter si, après 18 mois de portage par le conseil général, le terrain n'a pas été rétrocédé à un agriculteur. De plus, la commune incite à l'acquisition de petites parcelles en prenant en charge 80% des frais d'acte et 100% des frais d'arpentage ; elle favorise aussi la location de parcelles en friche en prenant en charge 80% de tous les frais liés à la mise en place du bail (frais SAFER, notaire,...).

Résultats

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme d'actions, des travaux de mise à l'irrigation de la zone sont en cours avec la Société du Canal de Provence pour permettre la diversification de l'agriculture (traditionnellement en culture sèche).

L'association Terre de liens PACA, n'a pas été associée à la réflexion sur la mise en place du PAEN mais le département et la commune ont souhaité qu'elle soit présente à deux niveaux dans la mise en œuvre des actions de celui-ci : au niveau politique par la participation au Comité de pilotage où l'association peut être représentante de la société civile et au niveau opérationnel lors de rencontres avec les techniciens.

Budget communal destiné au PAEN

77 764 €/an pendant 4 ans

Budget conseil général 13 destiné au PAEN

32 500 €/an pendant 4 ans pour le fonctionnement et une autorisation d'engagement de 300 000 € destinés aux acquisitions.



POUR ALLER PLUS LOIN

Fiche expérience
Terre de Liens PACA
paca@terredeliens.org

MENER UNE POLITIQUE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Les outils liés à l'aménagement du territoire (SCOT, PLU, ZAP,...) peuvent garantir la vocation agricole des terres mais ils n'apportent pas de garanties sur leur usage et en particulier sur une gestion respectueuse de l'homme et de l'environnement.

Pour préserver les terres et leur vocation nourricière, il est souvent nécessaire d'en maîtriser l'usage.

La maîtrise foncière via l'acquisition par un acteur d'intérêt public ou d'intérêt général assure la préservation des terres agricoles, leur valorisation et une gestion respectueuse sur le long terme.

Les outils de la maîtrise foncière sont fréquemment utilisés dans les zones à fort enjeu environnemental pour le maintien de la biodiversité ou pour la protection des zones de captages d'eau potable. Ils mériteraient d'être développés de manière plus large pour la protection des terres nourricières.

> SOMMAIRE

Les acteurs de l'acquisition foncière

> p. 35

Le bail rural environnemental

> p. 36

Les outils d'intervention foncière

> p. 37

Les acteurs de l'acquisition foncière

Pour préserver les terres ET garantir leur usage respectueux de l'homme et de l'environnement, la maîtrise foncière par l'acquisition doit être assurée par un acteur qui apporte ces garanties de bonne gestion sur le long terme.

Parmi ces acteurs, on retrouve ainsi :

- › **les collectivités**
- › **les acteurs de l'environnement :**
les conservatoires des espaces naturels,
les associations agréées protection de l'environnement, etc.
- › **les Fondations** reconnues d'utilité publique dont la Fondation Terre de Liens
- › **les entreprises solidaires** dont la Foncière Terre de Liens

En effet, l'ensemble de ces acteurs sont habilités à mettre en place des baux ruraux environnementaux, quelle que soit la zone concernée.

Les opérateurs fonciers (SAFER, EPF) jouent un rôle important en amont pour récupérer la maîtrise foncière : appliquer un droit de préemption, mettre en réserve du foncier, etc.

LA FONDATION TERRE DE LIENS

Avec sa **Fondation reconnue d'utilité publique**, Terre de Liens a créé un nouvel outil pour garantir un usage responsable des terres à très long terme.

Aussi, la Fondation Terre de Liens offre par son statut de nouvelles perspectives aux collectivités qui veulent agir sur le foncier agricole, notamment pour réaliser des acquisitions répondant aux enjeux de leur territoire.

« 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. »

Extrait de ses statuts

- › Voir p.92 **Participer à des acquisitions avec Terre de Liens**

Le bail rural environnemental

Les baux confiant l'usage de terrains à des agriculteurs peuvent inclure des clauses environnementales, on parle alors de bail rural environnemental (BRE).

.....
Issu de la loi d'orientation agricole de janvier 2006, et précisé par le décret du 8 mars 2007, le bail rural environnemental témoigne de la volonté des pouvoirs publics de protéger la nature et les sols et de promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement.
.....

LE CHAMP D'APPLICATION DU BAIL RURAL ENVIRONNEMENT (BRE)

Tout bailleur, y compris un propriétaire individuel, peut introduire des clauses environnementales dans ses baux ruraux. Soit pour **maintenir** une pratique environnementale préexistante ; par exemple maintenir la culture en agriculture biologique. Soit pour **développer** une nouvelle pratique environnementale si le terrain loué est dans une zone classée comme remarquable du point de vue environnemental ; par exemple des parcelles situées dans une zone humide, bordant un cours d'eau, situées dans un bassin versant, situées sur des sites protégés, des sites « Natura 2000 », etc. Le BRE doit alors être conforme au document de gestion adopté sur la zone.

Les personnes morales de droit public comme les collectivités territoriales, mais aussi les associations agréées de protection de l'environnement, les entreprises solidaires et les fondations reconnues d'utilité publique sont autorisées à introduire des clauses environnementales dans leurs baux ruraux **quelle que soit la zone concernée et même en l'absence de pratique environnementale préexistante.**

Tous ces acteurs peuvent ainsi garantir un usage respectueux des terres et leur protection sur le long terme.

La Foncière et la Fondation Terre de Liens réalisent toutes leurs mises à bail sous forme de BRE.

LES CLAUSES

Une liste de clauses peut être introduite dans le bail en accord avec le fermier usager des terres sur la base d'une liste de 14 clauses mentionnées dans le **décret n° 2007-326 du 8 mars 2007**. Elles peuvent concerner la protection **des infrastructures écologiques**, le maintien de la qualité des sols ou encore la production en **agriculture biologique**.

Exemples de clauses prévues par le décret :

- › le non-retournement des prairies
- › la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires
- › la diversification de l'assolement
- › la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets
- › la conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique

Les outils d'intervention foncière

QU'EST-CE QU'UN DROIT DE PRÉEMPTION

Le droit de préemption permet d'intervenir lors de la vente d'un terrain ou d'un bien immobilier et de le racheter pour des motifs déterminés. Il ne donne pas le droit de récupérer des biens qui ne font pas l'objet d'une vente (on parle sinon d'expropriation).

Le droit de préemption est l'outil de la maîtrise foncière par excellence. Il permet d'intervenir directement sur le devenir des terres, d'en assurer sa gestion ou de les transmettre à un acteur ou individu qui l'assurera.

LE DROIT DE PRÉEMPTION DES SAFER

Une **SAFER** (société d'aménagement foncier et d'établissement rural) est une société anonyme, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Il existe 26 SAFER couvrant le territoire français, soit une par région, chacune fonctionnant de manière autonome.

Les trois grandes missions des SAFER :

- › **dynamiser** l'agriculture et les espaces forestiers, favoriser l'installation des jeunes
- › **protéger** l'environnement, les paysages et les ressources naturelles
- › **accompagner** le développement de l'économie locale.

Pour répondre à ses objectifs, le principal moyen d'action de la SAFER est l'acquisition de foncier, à l'amiable ou par voie de préemption. Elle bénéficie d'un droit de préemption spécifique qui lui permet d'intervenir dans des ventes de foncier et bâti à vocation agricole.

Parmi les motifs d'activation du droit de préemption des SAFER, on note :

- › l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs
- › l'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes
- › la lutte contre la spéculation foncière
- › la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'État ou les collectivités locales et leurs établissements publics
- › la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Les SAFER n'ont pas vocation à rester propriétaires de biens, c'est pourquoi elles activent leur droit de préemption uniquement si elles ont des garanties de revente et l'intervention par voie de préemption ne représente qu'une petite partie de leur activité.

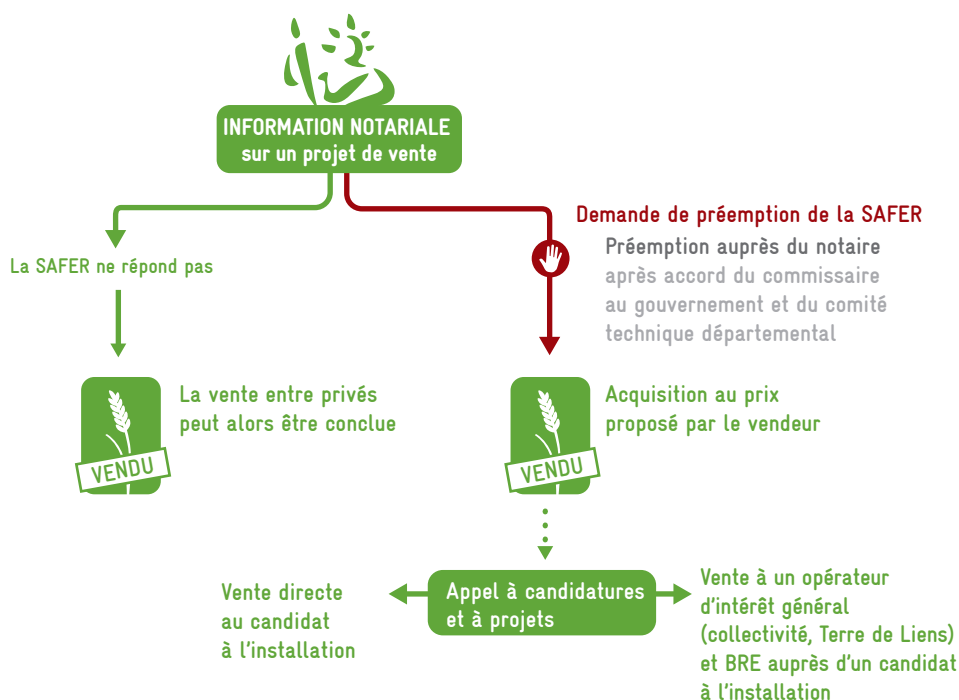
Aussi, les collectivités peuvent jouer un rôle important pour activer le droit de préemption en apportant la **garantie de bonne fin** nécessaire à l'opération et en finançant les **frais liés à la mise en réserve** du bien.

Les collectivités peuvent établir des conventions permettant l'intervention de la SAFER sur des secteurs ou selon des motifs prioritaires. Ces conventions peuvent comprendre également un travail de veille foncière et le financement du portage foncier.

› Voir p.62 **Mettre en réserve du foncier**

Ce droit de préemption s'applique dans les zones A, AU et N du PLU, au deuxième rang après celui de la collectivité pour les zones AU. En effet, ce n'est pas le zonage qui compte mais la vocation agricole des terres qui donne à la SAFER le droit d'intervenir.

FONCTIONNEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION SAFER SANS RÉVISION DE PRIX



création graphique : Emma Lidbury

La SAFER peut aussi faire une demande de préemption **avec révision de prix**.

Si le propriétaire maintient son prix initial, la SAFER peut saisir le Tribunal de grande instance qui fixe le prix. Le propriétaire peut aussi faire le choix de retirer son bien de la vente.

LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN DES COMMUNES

Les collectivités disposent du droit de préemption urbain (DPU) qui peut s'exercer sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU. Les possibilités d'intervention sur les zones agricoles sont donc limitées. Cependant, ce droit de préemption peut s'appliquer sur certaines zones pour les communes dotées d'un PLU comme les **périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable**.

LE DROIT DE PRÉEMPTION DES PAEN

Lorsqu'il établit un PAEN sur son territoire, le conseil général, bénéficie d'un droit de préemption au sein du périmètre concerné, et peut en faire bénéficier toute autre collectivité territoriale et EPCI. Ce droit de préemption est exercé par la SAFER pour le compte du conseil général sur les zones non comprises dans les espaces naturels sensibles (ENS). Ce droit de préemption PAEN peut également être exercé, en l'absence de SAFER, par le département ou un EPF (établissement public foncier) local ou d'État auquel il aurait donné mandat. Les biens acquis sont intégrés dans le domaine privé du département ou rétrocédés à un porteur de projet suite à un appel à candidatures.

> Voir p.28 Protéger les terres agricoles, ZAP et PAEN

LE DROIT DE PRÉEMPTION DES ENS

Même s'ils concernent des espaces naturels à protéger, les espaces naturels sensibles (ENS) peuvent concerner des espaces agricoles où une gestion respectueuse de l'environnement est nécessaire.

Les ENS sont définis par les conseils généraux qui y mènent des actions pour la préservation de ces espaces. La nature de chaque ENS est précisée par le conseil général en fonction de ses caractéristiques territoriales et des critères qu'il se fixe. Pour la mise en œuvre de sa politique ENS, le conseil général peut créer des zones où il peut exercer un droit de préemption en accord avec les communes concernées.

Généralement, les ENS sont des espaces susceptibles de :

- > présenter un fort intérêt ou une fonction biologique et/ou paysagère ;
- > être fragiles et/ou menacés et devant de ce fait être préservés ;
- > faire l'objet de mesures de protection et de gestion ;
- > être des lieux de découverte des richesses naturelles.

LE DROIT DE PRÉEMPTION INSTAURÉ PAR LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption, au bénéfice de la collectivité. Une commune peut établir un périmètre de ZAD sur son territoire, qu'elle soit ou non dotée d'un document d'urbanisme. Le droit de préemption s'y exerce pour une période de 6 ans renouvelable, et les prix des biens fonciers et immobiliers y sont gelés à la date de création de la ZAD. Il s'agit ainsi d'un dispositif particulièrement efficace pour lutter contre la spéculation foncière. Il permet d'éviter que les propriétaires réalisent des plus values en rapport avec les aménagements futurs.

Son utilisation à des fins de protection des espaces agricoles et naturels peut sembler paradoxale, car les ZAD ont été instituées, dans les années soixante, essentiellement pour urbaniser des terrains agricoles en périphérie des villes. La ZAD a été par exemple utilisée à des fins de protection dans le cadre de la négociation du projet Euro-Disney en Seine-et-Marne, à la demande de la société Disney qui souhaitait des garanties fortes sur le non-développement d'activités concurrentes à proximité. 5 000 ha de terres agricoles avaient été ainsi inclus dans le périmètre d'une ZAD, pour la plupart maintenant protégés par le schéma directeur de la Région d'Île-de-France.

LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Une déclaration d'utilité publique (DUP) est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération sur des terrains privés par **l'expropriation pour cause d'utilité publique**. Elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.

La loi dite « Grenelle 2 » de 2010

donne la possibilité de déclaration d'utilité publique autour des captages d'eau potable avec la mise en place de **trois types de périmètres** :

- > un périmètre de **protection immédiate** où le droit de préemption urbain ou l'expropriation peuvent être appliqués
- > un périmètre de **protection rapprochée** à l'intérieur duquel certains usages peuvent être interdits ou réglementés (utilisation de produits phytosanitaires, etc.)
- > un périmètre de **protection éloignée** à l'intérieur duquel certains usages peuvent être réglementés



L'AIRE D'ALIMENTATION DE CAPTAGE DE LONS-LE-SAUNIER

FRANCHE-COMTÉ

Contexte

La municipalité de Lons-le-Saunier exploite en régie directe son réseau d'eau potable, alimenté à 70 % par un pompage dans la plaine alluviale de la Seille, sur la commune de Villevieux. Dans les années 1980, la municipalité se trouve confrontée à des problèmes de qualité de l'eau potable : en cause, les teneurs en nitrates et pesticides qui augmentent considérablement. La municipalité décide d'agir en amont, en incitant les agriculteurs à modifier leurs pratiques. Pour ce faire, un périmètre est délimité par un hydrologue agréé et des conventions sont signées entre les agriculteurs volontaires et la municipalité afin de contractualiser ces changements (abandon de la culture de maïs, remise en herbe ou maintien des prairies, etc.). Dès les années 2000, la ville va plus loin et développe le soutien à la conversion en agriculture biologique. Le captage est classé Grenelle en 2009.

Démarche

Une **déclaration d'utilité publique (DUP)** est prise en 2012 pour créer des périmètres de protection du captage (1 500 ha). Sur les périmètres rapprochés (220 ha), l'arrêté préfectoral impose aux agriculteurs, entre autres : de travailler selon le mode de l'agriculture biologique (périmètre 1) de diminuer ou de supprimer les produits de synthèse (azote et pesticides) et de couvrir impérativement les sols l'hiver (périmètre 2). La DUP n'entraîne pas une éviction des terrains, elle accorde un droit de préemption sur les périmètres rapprochés, ce qui permet la mise en place de baux ruraux environnementaux et peut faciliter d'éventuels futurs échanges fonciers.

Les élus locaux se sont lancés dans une démarche de déclaration d'utilité publique sur les périmètres de protection du captage de Villevieux pour plusieurs motifs :

- > respecter la réglementation sur les prélèvements de ressources en eau pour distribuer l'eau potable
- > préserver durablement la qualité de l'eau potable
- > interdire ou réglementer toutes les activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau
- > acquérir des terrains agricoles



POUR ALLER PLUS LOIN

Expérience issue du
Recueil d'expériences
Eau & BIO
réalisé par la FNAB,
mai 2013

LES CONTRAINTES

Sur le périmètre 1 (60 ha)

- › 70% des terrains sont à maintenir en herbe
- › La fertilisation azotée est organique uniquement et limitée à 30 unités d'azote.
- › Les pratiques culturales sont imposées par le cahier des charges de l'agriculture biologique.
- › Les bandes enherbées sont de 10 m le long des cours d'eau

Sur le périmètre 2 (160 ha)

- › Les traitements sur les cultures sont limités
- › La fertilisation azotée est restreinte.
- › Un plan de fertilisation et d'épandage est obligatoire
- › Le sol est couvert l'hiver
- › Les bandes enherbées sont de 10 m le long des cours d'eau

LES AVANTAGES

- › Des indemnités discutées et validées par la profession agricole viennent compenser ces inconvénients.
- › Une eau potable de qualité améliorée et sécurisée pour l'ensemble de la population du secteur de Lons.

Les exploitants agricoles sont indemnisés sur 5 ans sur la base des procédures d'éviction (cadre réglementaire).

en vue de créer une réserve foncière afin de permettre ultérieurement des échanges entre agriculteurs.

Deux possibilités sont offertes aux propriétaires de terrains situés dans la zone agricole autour du captage :

- › Soit une indemnisation du préjudice subi correspondant à une dépréciation de la valeur locative (fermage), due aux contraintes imposées pour l'exploitation des terrains. L'indemnité est versée en une seule fois. Son montant représente l'équivalent d'environ 5 ans de fermage, soit entre 510 € et 760 € par ha.
- › Soit une vente au profit du gestionnaire de la ressource, c'est à dire la municipalité, pour un prix d'achat de 2550 € à 3135 € par ha.

L'achat de foncier par la municipalité de Lons-le-Saulnier se réalise au fur et à mesure d'opportunités saisies. L'objectif est bien l'acquisition d'un maximum de terrains constituant les 220 ha du périmètre rapproché, sans oublier les parcelles alentours,

Résultats

Au-delà de l'intervention par la maîtrise foncière, une démarche globale s'est mise en place sur le territoire

- › accompagnement des changements de pratiques agricoles
- › développement des débouchés
- › dispositifs d'aides financières pour inciter au changement de pratiques
- › actions non agricoles : zones humides, zéro pesticides sur les espaces verts des communes...

Le territoire fait partie de l'un des sites pilotes engagés dans des démarches innovantes de changement de pratiques agricoles vers l'agriculture biologique suivies par la Fédération Nationale d'Agriculture Biologique (FNAB) depuis fin 2010 dans le cadre du groupe de travail national Eau et Bio.

LE RÔLE DE L'ÉTAT ET DES CONSEILS RÉGIONAUX

Que ce soit la planification du territoire (PLU, SCOT) ou les mesures de protection des terres agricoles (ZAP, PAEN) ou encore l'intervention foncière, toutes ces actions sont menées à une échelle locale. Pourtant, à des échelons plus larges, l'État et les conseils régionaux ont des moyens d'actions pour influencer et même parfois imposer des orientations sur la préservation des terres localement.

> SOMMAIRE

Le rôle et les outils des conseils régionaux
Le rôle et les outils de l'État

> p. 43
> p. 45

Le rôle et les outils des conseils régionaux

LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDT)

Issu de la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT) de 1995 et modifié en 1999.

Le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADDT) est un **document stratégique** qui définit les orientations de développement durable de la région. Il fixe des **objectifs d'aménagement et d'équipement**, en cohérence avec les politiques de l'État et des collectivités territoriales. Cette démarche a été engagée dans plusieurs conseils régionaux.

Le SRADDT est dépourvu de toute portée juridique vis-à-vis des documents locaux d'urbanisme mais contribue à faciliter les avis rendus par le conseil régional sur ces documents (avis consultatifs) et permet d'orienter les documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU) au moment de leur élaboration.

Il inclut un document d'analyse prospective, une charte régionale d'aménagement et des documents cartographiques.

L'Île-de-France bénéficie d'un statut particulier avec le SDRIF (schéma directeur de la région Île-de-France) avec lequel les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles. Les périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF) et l'Agence des Espaces Verts permettent au conseil régional d'Île-de-France de mener une politique d'intervention foncière pour lutter contre l'urbanisation qu'elle subit.

LE SRADT NORD-PAS-DE-CALAIS

En Nord-Pas-de-Calais, le SRADT a été adopté en 2006. Il fait l'objet d'une actualisation depuis 2012, afin de prolonger et d'adapter ses enjeux à l'horizon 2030. Il comprend notamment un **volet Biodiversité** dans lequel l'agriculture, qui couvre **70 % du territoire**, a toute sa place. « Améliorer la matrice agricole » est un des objectifs mis en avant par le SRADT, qui propose de **développer l'agriculture biologique**, d'encourager

l'agrobiodiversité, ainsi que le développement d'une agriculture durable, locale et productive. Le but affiché est d'atteindre d'ici 2020 « 6 % de la surface agricole utile régionale en agriculture biologique », de diviser par deux l'utilisation des produits phytosanitaires, et de passer des 50 % d'entreprises agricoles certifiées à « haute valeur environnementale » en 2012, à 100 % en 2020.

UNE MISSION SUR LES SCOT ET LES PLU À LA RÉGION RHÔNE-ALPES

Afin d'assurer son rôle de personne publique associée pour l'élaboration des PLU et des SCOT, le conseil régional Rhône-Alpes a créé une mission dédiée à ce travail en juin 2012.

Auparavant, la Région rendait des avis sur les SCOT mais pas sur les PLU par manque de moyens pour le faire. Or c'est une action importante car les documents d'urbanisme sont la base de tout et demandent du temps pour être analysés, et les démarches d'instruction sont complexes... Il peut y avoir 20 à 30 PLU par département à étudier !

Avec la création de cette mission SCOT PLU et l'embauche de 4 personnes, la Région peut rendre des avis très argumentés sur un grand nombre de PLU (en fonction des enjeux et dans des contextes variés pour avoir une analyse complète). L' élu en charge de cette mission signe l'ensemble de ces avis qui sont transmis aux maires.

Ce n'est qu'un avis, mais **partout où des avis défavorables ont été rendus, les maires ont revu leur copie.**

En parallèle, la Région essaie de se coordonner avec les autres personnes publiques associées (DDT, conseil général, Chambre d'agriculture...) pour rendre un avis.

La Région, en tant que personne publique associée, s'emploie à faire valoir lors de l'élaboration des documents d'urbanisme les orientations régionales d'aménagement et de développement durable des territoires (ORADDT), adoptées en décembre 2009, ainsi que les objectifs fonciers régionaux (OFR) délibérés par l'Assemblée Régionale en octobre 2011.

À ce titre, elle est particulièrement attentive aux mesures visant à :

- > **Coordonner et maîtriser** les usages du sol
- > **Lutter contre** l'étalement urbain ainsi que les fragmentations spatiales, fonctionnelles et sociales qu'il induit
- > **Promouvoir et rendre accessibles** par les transports collectifs des espaces urbains, résidentiels et d'activité, en cohérence avec un urbanisme favorisant la mixité fonctionnelle et sociale
- > **Réduire** les inégalités territoriales en matière de formation, d'activités économiques et d'habitat
- > **Préserver et valoriser** les ressources naturelles et agricoles, notamment en réduisant la consommation d'espace et en réinvestissant les friches urbaines et industrielles

LES SCHÉMAS RÉGIONAUX DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

L371-1 et suivants du code de l'environnement

Ce document a été institué par la **loi du 12 juillet 2010 « Grenelle 2 »** et permet notamment de décliner **les trames vertes et bleues**. Les PLU doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique.

LES PLANS CLIMAT-ÉNERGIE TERRITORIAUX

L229-26 et R229-51 et suivants code de l'environnement

Le document a été institué par la **loi du 12 juillet 2010 « Grenelle 2 »**. Les conseils régionaux, les conseils généraux, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants devraient avoir adopté un plan climat-énergie territorial pour le 31 décembre 2012. Les PLU doivent les prendre en compte.

PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le conseil régional fait partie des personnes publiques associées dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Même si cet avis n'est que consultatif, il peut avoir du poids auprès des élus locaux et permettre de faire évoluer favorablement des projets (voir page ci-contre). Pour rendre son avis, le conseil régional s'appuie sur sa politique foncière ainsi que sur l'ensemble des documents élaborés à l'échelle régionale (trames vertes et bleues, SRADDT...)

AU-DELÀ DES OUTILS, UNE POLITIQUE FONCIÈRE

Par ailleurs, les conseils régionaux peuvent contribuer, directement ou en appui aux collectivités locales, à des actions en faveur de la mobilisation de foncier (portage foncier, politique installation-transmission, aides à la création de fermes communales, etc.)

Le rôle et les outils de l'État

Le rôle de l'État vis-à-vis de l'agriculture tient :

- dans sa capacité à faire évoluer la législation et les politiques publiques, en matière d'agriculture, d'urbanisme, d'aménagement et de gouvernance foncière
- dans des outils d'intervention qu'il peut activer
- dans son rôle de vigilance et de suivi des actions des collectivités locales : avis des directions départementales des territoires (DDT) sur les documents d'urbanisme, etc.

LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMÉNAGEMENT (DTA - DTADD)

Articles L.111-1-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les DTA sont des documents d'urbanisme stratégiques et de planification à long terme, qui précisent les orientations fondamentales de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi que de préservation de l'environnement. Les documents de planification locale doivent être compatibles avec la DTA. N'ayant pas vocation

à couvrir l'ensemble du territoire national, seules 6 DTA sont aujourd'hui approuvées sur les parties du territoire présentant des enjeux importants en termes d'aménagement, de développement, de protection, et de mise en valeur (Alpes Maritimes, Bassins Miniers Nord-Lorrains, Estuaire de la Seine, Estuaire de la Loire, Aire Métropolitaine Lyonnaise, Bouches-de-Rhône).

Les DTA ne sont pas tenues de protéger les espaces agricoles, mais elles doivent cependant veiller à l'équilibre du territoire, dont l'agriculture est une composante. Depuis le Grenelle de l'environnement, les DTA ont évolué en DTADD (directives territoriales d'aménagement et de développement durable), perdant à cette occasion leur caractère directement opposable aux SCOT et aux PLU. Toutefois, elles peuvent avoir une influence sur l'agriculture lorsqu'elles prévoient la réalisation de projets d'intérêt général (PIG), qui sont en revanche toujours opposables, et qui peuvent être notamment destinés à l'aménagement agricole et rural.

LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG)

Articles R.121-1 à R.121-3
du Code de l'Urbanisme

Un PIG peut concerner « tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique [...] destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, **à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural** [...] ».

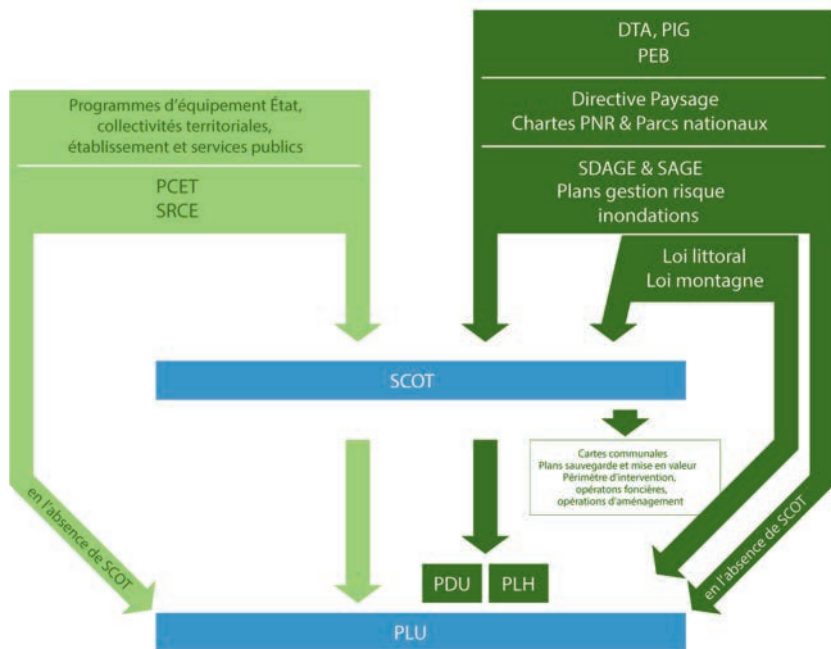
Le PIG peut émaner de l'État, du conseil régional, du département, de la communauté de communes, de la commune, et d'une manière générale de tout établissement public ayant la faculté d'exproprier. Il s'impose à tous les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou à venir (SCOT, PLU...). Même si c'est aujourd'hui rarement le cas, un PIG peut avoir pour objectif la protection des espaces agricoles, en leur accordant un caractère d'utilité publique. Il a une durée de vie restreinte à trois ans qui peut être renouvelée.

LE SCHÉMA DE SERVICE COLLECTIF DES ESPACES NATURELS ET RURAUX (SSCENR)

Article 23 de la Loi d'orientation
pour l'aménagement et le développement
du territoire (LOADT) de 1995

Ce schéma a pour but de mettre en œuvre des politiques visant notamment à lutter contre la périurbanisation, à améliorer la gestion foncière, et à maintenir l'agriculture dans les zones menacées de déprise. Approuvé par **décret en 2002** pour une durée de 20 ans, ce schéma permet de fixer un cadre de référence pour l'action de l'État et des collectivités territoriales. Ses recommandations sont reprises dans un certain nombre de documents, et notamment dans le document départemental de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF), qui est consulté lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

LA HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS D'URBANISME



L'OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES (ONCEA)

L'observatoire national de la consommation des espaces agricoles (ONCEA) a été mis en place en avril 2013 par le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt. Issu de la **loi de modernisation de l'agriculture** de 2010, il est chargé d'élaborer des outils pertinents pour mesurer le changement de destination des espaces agricoles et homologuer des indicateurs d'évolution.

- DTA *Directive territoriale d'aménagement*
- PCET *Plan climat énergie territorial*
- PDU *Plan de déplacements urbains*
- PEB *Plan d'exposition au bruit aérodrome*
- PIG *Projet d'intérêt général*
- PLH *Plan local de l'habitat*
- PNR *Parc naturel régional*
- SAGE *Schéma d'aménagement et de gestion des eaux*
- SDAGE *Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*
- SRCE *Schéma régional de cohérence écologique*

source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

LA COMPENSATION FONCIÈRE

Le principe de compensation se développe aujourd'hui afin de réduire l'impact négatif des projets d'aménagement dans les territoires. On parle le plus souvent de compensation écologique qui vise la recréation des milieux détruits par un projet.

La compensation n'empêche pas la perte nette de terres mais agit sur la remise en valeur de terres en friches et peut être une opportunité pour installer des paysans en agriculture biologique ou consolider des fermes existantes. Néanmoins, il faut rester vigilant à ce que cette compensation foncière ne donne pas l'illusion que l'on compense l'artificialisation. Une autre forme de compensation sert à redonner des terres aux agriculteurs qui en auraient perdu à cause d'un projet d'aménagement.

> SOMMAIRE

La compensation foncière écologique
La compensation pour pertes de terre

> p. 49
> p. 49

La compensation foncière écologique

QU'EST-CE QU'UNE MESURE COMPENSATOIRE ÉCOLOGIQUE ?

Compenser les impacts résiduels des projets d'aménagement sur les milieux naturels et les espèces est obligatoire depuis la première **loi de protection de la nature de 1976**. Elle est liée à la doctrine de l'État « **éviter, réduire, compenser** » pour limiter l'impact des projets d'aménagement sur l'environnement.

Une mesure compensatoire est une « action écologique visant à **restaurer ou recréer un milieu naturel** en contrepartie d'un dommage à la biodiversité provoqué par un projet ou un document de planification » (Commissariat général au développement durable, 2012). Il s'agit d'un ensemble de contraintes environnementales imposées à l'aménageur pour qu'il rétablisse, à proximité de son opération d'aménagement, la biodiversité détruite.

QUELLE PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES ?

La compensation écologique se traduit par la réaffectation de terres à des usages environnementaux, dans une proportion allant jusqu'à 10 hectares compensés pour 1 hectare consommé. Ce prélèvement s'effectue sur des terres, souvent en friche, qui vont être réhabilitées pour **recréer la biodiversité perdue**. En fonction du milieu, la gestion de ces terres pourra ensuite être confiée à des agriculteurs biologiques pour y développer une activité respectant le milieu recréé. Cet engagement peut se traduire par la mise en place d'un bail rural environnemental.

La compensation pour pertes de terre

L'AFAF GRANDS OUVRAGES

Lorsque l'État, son concessionnaire ou le département réalise un grand ouvrage public (voies ferrées, routes, autoroutes...), il est tenu par l'acte de déclaration d'utilité publique de remédier aux dommages causés à l'agriculture en finançant des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF) et des travaux connexes, sur un périmètre dit perturbé.

L'objectif d'un AFAF est de réparer la structure parcellaire des propriétés, des exploitations et du territoire perturbés

par la réalisation du grand ouvrage public. Ces opérations d'aménagement foncier sont mises en œuvre par le département en partenariat étroit avec les acteurs locaux réunis en commissions communales ou intercommunales d'aménagement foncier.

Le maître d'ouvrage de l'infrastructure prend en charge l'intégralité des frais d'études et de procédure. Il finance également les travaux connexes de réparation qui seront réalisés à la fin de l'opération d'aménagement par la commune ou une association foncière.

LES OUTILS FISCAUX

L'outil fiscal, même s'il n'est qu'incitatif, peut jouer un rôle dans la lutte contre la spéculation et l'artificialisation des terres agricoles.

Son influence est relative puisqu'il ne peut pas empêcher des pratiques mais seulement les dissuader via une contrepartie financière.

Mais le produit des taxes mises en place peut s'avérer utile pour disposer de moyens financiers et mener à bien une politique locale en faveur de la protection des terres agricoles et le développement d'une production alimentaire locale de qualité. Cependant, la mise en place de taxes, si elles ne sont pas suffisamment dissuasives, peut avoir des effets pervers en favorisant la spéculation puisqu'elles amènent parfois une augmentation du prix du foncier afin d'intégrer le coût de la taxe en question...

QUELS LEVIERS D'INTERVENTION ?

› Lutter contre l'artificialisation

Taxes correspondantes : le versement pour sous-densité, taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles, taxe sur les logements vacants

› Lutter contre la spéculation foncière :

Taxe sur les plus-values

› Favoriser l'accès au foncier : taxe foncière sur les propriétés non bâties

› Aider à l'installation agricole :

taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles – taxe perçue par l'Agence de service et de paiement (ASP), dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les jeunes agriculteurs

› Aider à l'installation en agriculture biologique :

exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les parcelles en agriculture biologique

› Voir p.52 Outils présentés sous forme de tableau

NATURE DE LA TAXE

Impôt et contributions sociales sur les plus-values	<p>Systématique</p> <p>Payée par le vendeur d'un bien</p>
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	<p>Communale, intercommunale, départementale et régionale</p>
Le versement pour sous-densité	<p>Mise en place facultative par les communes</p> <p>Fixation d'un seuil minimal de densité par le conseil municipal. Périmètres définis sur zonage U et AU</p>
Taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles – taxe forfaitaire communale	<p>Mise en place facultative par les communes (7 000 environ)</p>
Taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles – taxe perçue par l'Agence de service et de paiement (ASP)	<p>Taxe obligatoire créée par la loi de modernisation agricole 2010. Le produit de cette taxe est affecté à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs</p>
Taxe sur les logements vacants	<p>Taxe annuelle applicable dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 hab.</p> <p>Possibilité de mettre en place une taxe d'habitation sur les logements vacants pour les communes non concernées par la taxe sur les logements vacants</p>
Dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les jeunes agriculteurs	<p>Les jeunes agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation installés en 2012, peuvent demander un dégrèvement de la taxe sur le foncier non bâti des parcelles qu'ils mettent en valeur</p>
Exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les parcelles en agriculture biologique	<p>Depuis 2009, les communes et les intercommunalités à fiscalité propre, peuvent exonérer de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, les parcelles agricoles exploitées selon le mode de production biologique, pour une durée de cinq ans</p>

EFFICACITÉ	INTÉRÊT
<p>Très relative puisqu'elle peut même inciter à augmenter le prix de vente en y intégrant le montant de l'imposition. De plus, depuis septembre 2014, cette imposition est en diminution pour les terrains à bâtir pour inciter à leur mise en vente.</p>	<p>Lutte contre la spéculation</p>
<p>L'augmentation significative de cette taxe peut être efficace dans les zones de déprise pour inciter les propriétaires à louer ou vendre leurs terrains (d'autant que les terrains donnés à bail à un agriculteur sont exonérés de la majoration obligatoire et facultative de la TNFB).</p>	<p>Favoriser l'accès au foncier</p>
<p>Intéressant pour obliger les aménageurs à économiser l'espace et inventer des formes d'aménagement denses</p>	<p>Lutte contre l'artificialisation</p>
<p>À ce niveau (10 %), cette taxe peut favoriser la spéculation foncière car les investisseurs l'intègrent dans le prix de vente. Elle concerne les terrains situés en zone U ou AU dont l'urbanisation est donc programmée</p>	<p>Lutte contre l'artificialisation</p>
<p>Taxe très peu dissuasive vu son montant mais elle permet de financer des actions en faveur de l'installation agricole</p>	<p>Lutte contre l'artificialisation Aide à l'installation agricole</p>
<p>Il y a 9% de logements vacants en France, ce qui représente entre 1,8 ou 2,4 millions de logements, sans compter les résidences secondaires. Cette taxe favorise l'utilisation de l'existant au lieu de développer la construction de logements neufs</p>	<p>Lutte contre l'artificialisation</p>
<p>Ce dispositif permet le soutien à l'installation d'agriculteurs sans forte incidence sur les recettes fiscales de la collectivité</p>	<p>Aide à l'installation agricole</p>
<p>Ce dispositif permet le soutien à l'installation d'activités en agriculture biologique sans forte incidence sur les recettes fiscales de la collectivité</p>	<p>Soutien au développement de l'agriculture biologique</p>



PARTIE 2

LA MOBILISATION DU FONCIER AGRICOLE

REPÉRER DU FONCIER DISPONIBLE

La réussite de la mobilisation du foncier repose d'abord sur une connaissance fine du territoire. La veille et le repérage de foncier sont donc plus efficaces à petite échelle, au niveau de la commune ou de la communauté de communes.

Dans un contexte où le marché foncier est qualifié d'opaque, les relations humaines peuvent déclencher de nouvelles opportunités.

Ici, c'est l'animation qui assurera une proximité avec le terrain et qui conduira à mieux comprendre les dynamiques en cours, à être bien informé sur les terres et bâtiments qui vont se libérer, etc.

Aussi, pour optimiser les informations contenues dans les outils cartographiques, il est déterminant d'y associer les moyens d'une bonne animation.

> SOMMAIRE

- Diagnostiques fonciers participatifs > p. 57
- Dispositifs de veille foncière > p. 58
- Cafés installation et commissions locales à l'installation > p. 59

QUE CHERCHE-T-ON ?

- > Des terres en friche
- > Des bâtiments agricoles disponibles ou libérables
- > Les futurs départs à la retraite ou arrêts d'activité
- > Les terres communales ou publiques
- > Les mises à disposition (réelles ou potentielles) de terres ou de bâti

Les diagnostics fonciers participatifs

Croiser les approches pour être plus précis

Un diagnostic foncier participatif qui réunit élus, agriculteurs et citoyens du territoire est un excellent moyen de repérer avec précision des terres et leur potentiel de mobilisation.

La constitution d'un ou de plusieurs groupes de travail (selon la taille du territoire) permet de créer une dynamique de groupe et des regards croisés. Le travail à partir du **cadastre** facilite le repérage.

Pour mener ce diagnostic, il faut une réelle volonté de travailler ensemble, donc un objectif commun préalablement défini, acté et reconnu par tous.

S'il manque des acteurs autour de la table, le résultat risque de ne pas être satisfaisant.

Les agriculteurs locaux aident à connaître les activités en place, les terres occupées ou non, les futurs départs à la retraite, etc. Par ailleurs, les anciens **agriculteurs** sont des personnes ressources précieuses car elles connaissent l'historique des terrains : s'ils ont été cultivés, avec quel type de cultures, les propriétaires...

Les **élus**, notamment des petites communes, ont eux aussi une connaissance fine de leur territoire et de son histoire. Les élus et techniciens apportent un regard croisé grâce aux **documents d'urbanisme** (le PLU ou autre) qui permettent d'intégrer les projets d'aménagement dans l'analyse.

Par exemple, si des terrains ont vocation à devenir urbanisés (AU) dans un futur proche, ils ne peuvent pas devenir le lieu d'une installation pérenne. En revanche, il arrive que des terrains aient été classés à urbaniser sans qu'aucun projet ne soit finalement réalisé. C'est alors une bonne occasion de questionner l'avenir de ces terrains et d'envisager un projet d'installation ainsi qu'une modification du PLU pour redonner à ces terrains une vocation agricole.

À l'issue du diagnostic, le croisement des approches permettra de cartographier avec justesse les potentiels des terres à mobiliser et leurs caractéristiques (cultivable, disponibilité immédiate ou prochaine, non urbanisable, potentiel agronomique, etc.). Dans de nombreux cas, le regroupement des terres est à envisager pour une installation. Le diagnostic améliore la lisibilité du territoire et devient incontournable pour mettre en évidence la faisabilité d'un regroupement de terres.

Après ce travail d'analyse, la stratégie de mobilisation des terres peut être définie sur des bases solides.

Ce type de diagnostic peut aussi être mené en collaboration avec la direction départementale des territoires (DDT) qui a accès aux données cadastrales du ministère et permet ainsi d'avoir une cartographie parcellaire des exploitations, des sièges d'exploitations.

Les dispositifs de veille foncière

Un suivi continu pour gagner du temps et être réactif

À la différence du diagnostic qui est réalisé de manière ponctuelle pour repérer les potentiels, les dispositifs de veille foncière permettent un suivi continu de la situation foncière du territoire et des opportunités.

La réalisation de diagnostics fonciers peut être la première étape pour la mise en place d'une veille renforcée car ils permettent de repérer les enjeux et potentiels et fixer des objectifs sur le long terme. La veille foncière nécessite des moyens d'animation de même que des outils de suivi cartographiques.

Il est important de pouvoir mettre en parallèle des opportunités foncières avec des projets d'installation en lien avec les structures d'accompagnement à l'installation comme les groupements

d'agriculteurs biologiques (GAB), les associations départementales pour le développement de l'emploi agricole et rural (ADDEAR)...

La SAFER développe par ailleurs l'outil Vigifoncier qui permet aux élus d'être prévenus de la vente de biens sur la commune et de visualiser de manière dynamique le marché foncier rural sur son territoire. Cet outil permet de compléter le suivi. Une convention de veille foncière avec la SAFER pour une commune ou un EPCI coûte environ 150 à 300€/an

pour recevoir les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) mais cela n'inclut pas l'animation.

La réussite d'un dispositif de veille est la capacité à financer son animation sur la durée car ces démarches sont chronophages et peuvent s'essouffler juste après l'euphorie de la mise en place. Il serait alors très frustrant d'avoir des

informations sans les moyens de les traiter ou de réagir dans les délais réglementaires (notamment pour l'exercice des droits de préemption lors d'une vente sur le territoire).

Les cafés installation et les commissions locales à l'installation

Des échanges conviviaux pour fluidifier l'information

La mise en lien est un élément clé pour la mobilisation de foncier. Rien ne remplace l'échange et le dialogue en face à face pour faire passer l'information. Aussi, certaines collectivités ou associations mettent en place des lieux d'échanges entre élus, agriculteurs, citoyens et acteurs locaux.

L'objectif est bien d'encourager la circulation de l'information afin de relier les opportunités d'installation (transmissions, mises en vente, etc.) à des besoins identifiés (porteurs de projet en recherche de terre, souhait d'installation d'un maraîcher pour une AMAP, etc.).





LE RÉSEAU INSTALLATION FONCIER DU LIVRADOIS-FOREZ

AUVERGNE

Contexte

En Auvergne, la préoccupation du renouvellement des actifs agricoles a toujours été au cœur de l'action du Parc naturel régional (PNR) du Livradois-Forez.

Dès 2000, des diagnostics fonciers agricoles sont réalisés sur des cessations d'activités sans repreneur et sur le morcellement du parcellaire, facteur de complexification des installations. Afin de valoriser le travail réalisé lors de ces diagnostics, le Parc et les communautés de communes recrutent un animateur sur la question agricole et créent un « réseau installation foncier en Livradois Forez ».

Démarche

Le premier travail du nouvel animateur du réseau a consisté à **mettre en commun des données** techniques et cartographiques récoltées au cours des diagnostics, et à créer un système d'information géographique (SIG) sous la forme d'une plateforme web accessible gratuitement par les communautés de communes. Cet outil donne une vision de l'état du territoire en temps réel : qui cultive quoi, où, sur quelle surface, pour combien de temps, avec quelle perspective ?

Les **organismes agricoles ont été sollicités pour participer à la démarche**. Une convention de partenariat a été signée avec l'Adasea (remplacée aujourd'hui par la Chambre d'agriculture) permettant l'accès au Répertoire Départemental à l'Installation (RDI), aux informations sur les dossiers en cours et aux déclarations d'intention à la cessation d'activité (DICA). Une convention avec la SAFER donne accès aux notifications de vente dans des délais permettant la préemption.

Si la base de données informatique est le véritable élément de cohésion du réseau, celle-ci resterait une « coquille vide » si elle n'était complétée par un **important travail d'animation**. Un comité de pilotage, composé d'élus et de représentants du PNR, du conseil général et des communautés de communes, un comité technique ainsi qu'une réunion bimestrielle avec les partenaires agricoles (Chambre d'agriculture, SAFER, MSA et Centre de gestion) forment le dispositif d'animation du réseau. Une commission agricole a également été constituée ou confortée dans chaque communauté de communes, elle est un lieu

de discussion à propos des problématiques agricoles et de prises de décision sur les actions à mener. Celles-ci réunissent les élus, lesquels présentent souvent une double casquette d'agriculteur, de membre d'association de défense de l'environnement ou encore de propriétaire foncier, permettant une richesse dans les débats.

Outre le travail de cartographie des exploitations agricoles, le réseau a expérimenté une opération d'échanges de parcelles à l'amiable, soutenu par une aide financière du conseil général, destinée à regrouper les îlots d'exploitation pour faciliter le travail des exploitants en place et l'installation sur des espaces agricoles mieux structurés. Le réseau s'intéresse également à la problématique des friches qui pourraient être remises en culture.

Le budget du projet s'élève environ à **50 000 € par an**, pris en charge pour moitié par le conseil général du Puy-de-Dôme et pour moitié par les 7 communautés de communes adhérentes. Le PNR assure l'hébergement de l'animateur.

Résultats

L'installation d'un couple en élevage de vaches et chèvres et transformation fromagère biologiques a pu être réalisée en janvier 2011. Le résultat le plus notable est l'appropriation par les élus locaux de la problématique du maintien des actifs agricoles et des enjeux fonciers, une prise de conscience qui se traduit par des PLU intercommunaux dans lesquels est fermement exprimée la volonté de protéger les zones agricoles et de favoriser cette activité.



POUR ALLER PLUS LOIN

Fiche expérience
Guide collectivités
Terre de Liens
Nord-Pas-de-Calais,
2011

METTRE EN RÉSERVE DU FONCIER

Lorsqu'une ferme ou des terres sont mises en vente, les délais pour réagir sont souvent restreints.

Cette contrainte rend difficile leur accès pour des personnes en phase d'installation qui ont besoin de temps pour boucler un projet, obtenir un emprunt... Beaucoup de biens profitent alors à des projets d'agrandissement de ferme ou sortent de l'agriculture alors qu'avec un peu de temps, ils auraient pu bénéficier à une installation agricole. La mise en réserve, aussi appelée stockage ou portage temporaire, permet d'allonger les délais et favoriser ainsi l'installation.

Le stockage permet aussi de constituer progressivement une unité foncière suffisante pour une installation.

> SOMMAIRE

Les conventions de portage foncier

> p. 63

Le stockage en direct par la collectivité

> p. 65

POURQUOI STOCKER ?

- › Trouver le bon porteur de projet
- › Permettre à un porteur de projet de finaliser son projet d'installation
- › Réserver des terres en vue de constituer une unité viable pour l'installation
- › Permettre le démarrage d'une activité le temps de finaliser le montage de l'acquisition ou la collecte d'épargne citoyenne

UN PROJET D'INSTALLATION, ÇA PREND DU TEMPS !

Un projet d'installation agricole demande du temps : s'assurer que le lieu est adapté au projet, vérifier sa faisabilité, obtenir l'accord des banques ou monter un projet d'acquisition collectif, réaliser le parcours à l'installation, se former...

Les conventions de portage foncier

Le portage foncier temporaire ou stockage foncier correspond à la mise en réserve d'une ferme, de parcelles ou bâtiments, pour une durée déterminée le temps de la transmettre à un futur propriétaire. L'opérateur achète et stocke le bien jusqu'à ce qu'il soit rétrocédé à un agriculteur qui s'installe ou à une structure de propriété collective (groupement foncier agricole, Terre de Liens, une collectivité...)

La collectivité finance les coûts générés par la mise en réserve : frais d'acquisition, frais financiers liés à l'acquisition, frais de gestion du bien, etc. Elle assure également « la garantie de bonne fin », c'est-à-dire qu'elle s'engage à acheter le bien si aucun repreneur n'est trouvé. Les conventions de stockage initiées par des collectivités précisent les projets prioritaires : par exemple installation hors cadre familial, circuits courts, agriculture biologique, etc.

Les SAFER sont les principaux opérateurs du stockage car ce sont des structures habilitées à intervenir sur le foncier agricole et rural. Elles disposent d'une connaissance fine du marché foncier, des acteurs et surtout leur droit de préemption leur confère un pouvoir important pour intervenir dans des opérations.

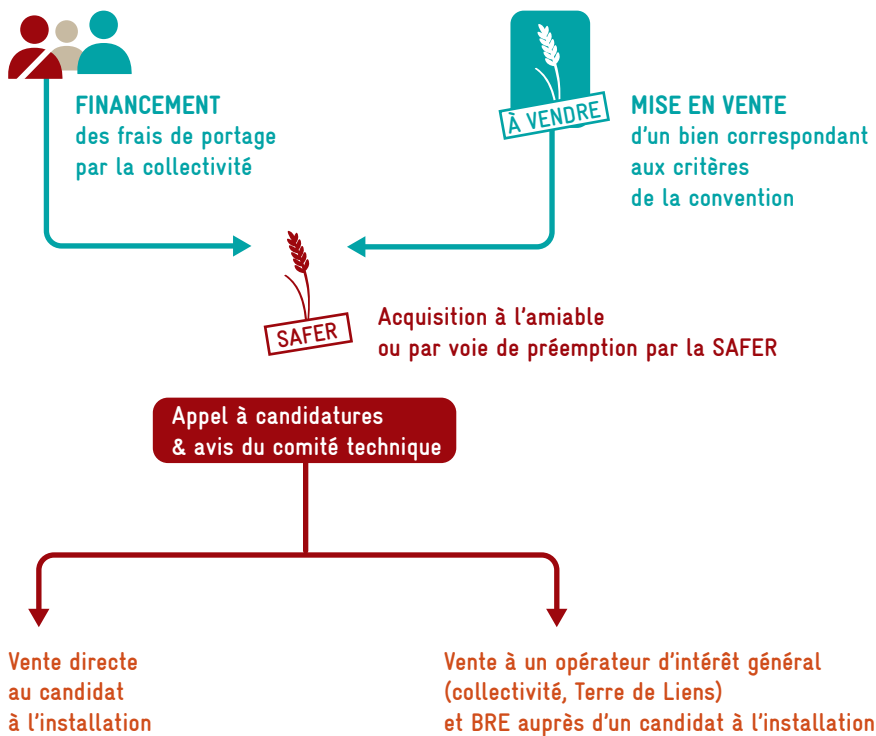
› Voir p.34 **Mener une politique d'acquisition foncière**

FONCTIONNEMENT D'UNE CONVENTION DE PORTAGE



SIGNATURE D'UNE CONVENTION entre la SAFER et la COLLECTIVITÉ

Critères d'intervention :
installation, agriculture biologique,
installation hors cadre familial, circuits courts, etc.



création graphique : Emma Lidbury

> Voir p.34 **Mener une politique d'acquisition foncière**

Les SAFER peuvent proposer une convention d'occupation précaire et provisoire (COPP), appelée aussi « Bail SAFER » pour ne pas freiner le démarrage ou la continuité d'une activité, démarrer la conversion des terrains en agriculture biologique.

Les Établissements Publics Fonciers (EPF) sont aussi habilités à faire du stockage et sont souvent dotés de fonds propres pour le faire car leur budget de fonctionnement est assuré par l'impôt foncier ou les collectivités adhérentes.

Cependant, les EPF agissent encore peu dans le foncier agricole : ils interviennent le plus souvent pour la gestion de sites voués à l'urbanisation, au renouvellement urbain et non pas en vue de préserver du foncier agricole sur le long terme. Un EPF n'a pas de droit de préemption et doit tout négocier à l'amiable en zone rurale alors que la SAFER dispose d'un droit de préemption dédié.

Le stockage en direct par la collectivité

Une collectivité peut elle-même mettre en réserve un bien pour des projets qui « ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, **de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels** ». **L.300-1 du Code de l'Urbanisme.**

Elle fait alors le choix d'acquérir et stocker elle-même le temps de finaliser une reprise. Les collectivités ont déjà une pratique du stockage de foncier au profit d'actions de développement économique, d'infrastructures ou de logements.

Cependant, il faut au préalable s'assurer de la viabilité d'une installation, étudier les aménagements nécessaires (accès à l'eau, bâtiment...), assurer la recherche de candidats dont le projet est en adéquation avec le lieu, etc. Aussi, il est important pour la collectivité de se faire accompagner pour assurer la faisabilité d'une installation et éviter des écueils par la suite.

Les moyens d'action de la collectivité pour stocker :

- › stockage direct lors d'acquisitions à l'amiable
- › demande à la SAFER d'activer son droit de préemption puis rétrocession à la collectivité
- › activation de son droit de préemption urbain sur les aires de protection rapprochée de prélèvement d'eau, création d'une réserve foncière ou d'une zone d'aménagement différé
- › expropriation via une déclaration d'utilité publique
- › demande d'activation du droit de préemption PAEN du conseil général

LES DIFFÉRENTES SOLUTIONS POUR STOCKER DU FONCIER

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Convention de stockage SAFER	<ul style="list-style-type: none"> › Gestion déléguée, expertise des projets d'installation › Droit de préemption SAFER › Possibilité d'occupation temporaire et démarrage progressif d'une activité agricole avec les conventions de mise à disposition (CMD) 	<ul style="list-style-type: none"> › Dispositif relativement coûteux
Convention de stockage EPF	<ul style="list-style-type: none"> › Pas de coût supplémentaire si la collectivité est adhérente de l'EPF 	<ul style="list-style-type: none"> › Pas de droit de préemption sur les terrains agricoles
Stockage direct par la collectivité	<ul style="list-style-type: none"> › Maîtrise de l'opération › Pas de frais financiers supplémentaires › Droit de préemption possible selon les terrains concernés : ENS, PAEN ou déclaration d'utilité publique pour des zones de captage d'eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> › Obligation de disposer de fonds propres pour financer l'achat › Pas de droit de préemption général sur les terrains agricoles › Besoin de compétences pour s'assurer de la viabilité d'un projet, trouver un candidat, etc.



CONVENTION DE STOCKAGE FONCIER DE LA RÉGION POITOU-CHARENTES

CD

expérience

Contexte

Le constat effectué sur l'ensemble du territoire de Poitou-Charentes montre une diminution constante des installations des jeunes et un renouvellement difficile des générations d'agriculteurs. Tous les diagnostics font apparaître un nombre croissant d'exploitations agricoles sans repreneur dans les prochaines années. Dans le contexte actuel, ces exploitations sont susceptibles d'être démantelées pour concourir à l'agrandissement des exploitations restantes, empêchant ainsi toute possibilité d'installation dans des conditions économiques satisfaisantes de repreneurs issus ou non du milieu agricole. Parallèlement, des lots se libèrent à des périodes différentes et partent également à l'agrandissement alors que, réunis, ils pourraient concourir à la réussite de nouvelles installations. La libération de foncier susceptible de permettre à un jeune agriculteur de s'installer peut donc intervenir de façon décalée et anticipée par rapport à son projet d'installation, qui demande un temps de préparation et de réflexion important.

Démarche

Signée en 2005, la convention-cadre de partenariat entre la SAFER et la Région Poitou-Charentes permet de mettre en réserve des exploitations ou parties d'exploitations, rendant possible, à terme, la constitution d'un outil foncier viable, le temps de trouver le meilleur repreneur pour s'y installer en tant qu'agriculteur. Le temps permet, soit de rechercher un candidat à l'installation, soit d'attendre que le candidat termine son parcours à l'installation (âge, stages, établissement du projet, instruction du dossier), une analyse prospective du secteur, ou d'organiser le regroupement de plusieurs lots pour assurer la viabilité d'un projet d'installation. La Région prend à sa charge les frais financiers et de gestion de la SAFER liée au stockage de foncier, frais qui ne sont donc pas répercutés sur le repreneur qui acquiert l'exploitation.

Résultats

En 5 ans, cette convention a permis de réaliser 49 opérations de mise en réserve pour une surface totale de 1489 hectares. 26 propriétés, soit 908 hectares, ont déjà été rétrocédées, ayant permis l'installation d'une trentaine de nouveaux exploitants agricoles dont deux projets d'installation avec la Foncière Terre de Liens.



EXTRAIT

« De la gestion de l'espace à l'accès à la terre, le foncier : une problématique au cœur du développement rural et agricole »
Livret MRJC

RECONQUÉRIR LES TERRES EN FRICHE

Les terres en friches peuvent être une ressource importante pour permettre de nouvelles installations sur un territoire.

Ce phénomène est particulièrement présent dans les zones de déprise agricole et les zones périurbaines.

En milieu périurbain, les friches se développent en partie à cause du phénomène de rétention foncière avec des propriétaires gardant leurs terres dans l'espoir de les revendre au prix de terrains à bâtir. Au-delà du développement d'une nouvelle activité agricole, la reconquête des terres en friche peut être un vrai facteur dissuasif pour construire. Quand une terre est en friche, il est facile de dire qu'elle n'a plus son utilité pour l'agriculture !

> SOMMAIRE

- Animation d'un dispositif de récupération de friches > p. 69
- La procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées > p. 70
- La récupération des biens vacants et sans maître > p. 71

Animation d'un dispositif de récupération de friches

Le repérage des terres en friche est un préalable et peut être réalisé dans le cadre de diagnostics fonciers participatifs, de dispositifs de veille sur le territoire...

> Voir p.56 Repérer du foncier disponible

On identifie alors les terres en friches stratégiques à mobiliser de par leur situation, leur qualité ou encore la connaissance préalable des propriétaires qui rend plus facile les démarches.

Si le **propriétaire** n'est pas connu de personnes ressources du territoire (élus, habitants...) ou précisé sur le cadastre, une recherche peut être menée auprès du service fiscaux pour connaître le nom de la personne qui paie les impôts.

En parallèle, on peut demander à la direction départementale des territoires (DDT) qui dispose des informations concernant l'attribution des aides PAC à la parcelle.

Une **démarche amiable** auprès des propriétaires est préférable avant la mise en œuvre des procédures juridiques décrites plus loin. Elle peut se faire via des courriers ou rencontres individuelles. Il est important alors de mettre en valeur les enjeux de remise en valeur de ces terrains : difficulté des porteurs de projet à trouver du foncier sur le territoire, développement de l'alimentation locale, etc. Les propriétaires peuvent alors faire le choix de **louer ou vendre** leur bien.

Les points de vigilance vis-à-vis des propriétaires :

- > éviter que la démarche soit vécue comme intrusive car il peut s'agir pour eux d'un patrimoine familial, d'une posture d'investisseur qui peut être mal vue...
- > le temps nécessaire pour accepter la démarche est long (souvent 3 ans avant d'aboutir aux premières locations).

QU'EST-CE QU'UNE FRICHE ?

C'est une terre non cultivée, mais qui l'a été ou qui pourrait l'être. Plus une friche est ancienne et plus sa remise en culture est coûteuse.

Aussi, la prise en charge par la collectivité des frais de remise en culture peut faciliter leur mise en valeur pour un projet d'installation.

LA PEUR DU PAYSAN

Certains propriétaires refusent de louer par peur de ne pas pouvoir revendre leur bien pour le rendre constructible. Cependant, le changement de destination est un motif de résiliation de bail dont la procédure passe par un acte d'huissier un an auparavant. Même si l'on peut déplorer ces changements de destination, il est intéressant de tenter de convaincre un propriétaire de louer ses terres en attendant.

L'affirmation par les élus de la vocation agricole des terrains (via les documents d'urbanisme ou la création de zones de protection renforcée ZAP ou PAEN) permet d'enlever cette perspective et faciliter l'obtention d'un accord de la part des propriétaires.

La procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées

.....
Cadre juridique Article L 125-1
du code rural et de la pêche maritime
.....

«... toute personne physique ou morale peut demander au préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins trois ans par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturale similaire des exploitations agricoles à caractère familial situées à proximité, lorsque, dans l'un ou l'autre cas, aucune raison de force majeure ne peut justifier cette situation. Le délai de trois ans est réduit à deux ans en zone de montagne. À la demande du préfet, le président du conseil général saisit la commission départementale d'aménagement foncier qui se prononce, après procédure contradictoire, sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste du fonds ainsi que sur les possibilités de mise en valeur agricole ou pastorale de celui-ci.

Cette décision fait l'objet d'une publicité organisée afin de permettre à d'éventuels demandeurs de se faire connaître du propriétaire ou du préfet. »

REMISES EN CULTURE SUR L'ÎLE DE LA RÉUNION

Cette procédure a notamment été mise en œuvre sur l'île de la Réunion en 2002 sur environ 2 000 hectares. 1 100 hectares ont été remis en culture, soit directement par les propriétaires, soit sous forme de baux. 700 hectares ont été récupérés par la SAFER pour rétrocession à des agriculteurs après des aménagements fonciers.

La récupération des biens vacants et sans maître

La mise en œuvre de la procédure de « biens vacants et sans maître » permet d'intégrer des biens « abandonnés » sans propriétaires dans le patrimoine communal (ou dans celui de l'État si la commune renonce à exercer son droit).

.....
Cadre juridique Circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales

Définition légale des biens vacants

Code général de la propriété des personnes publiques Article L1123-1

Sont considérés comme « biens sans maître » les biens immobiliers :

Cas 1 : issus d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté

Cas 2 : de propriétaires non connus et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Cas 1 : démarche légale de la mairie pour les biens avec succession ouverte depuis plus de trente ans

Le conseil municipal prend une délibération autorisant l'acquisition par le maire d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune. Cette prise de possession est constatée par un procès-verbal, affiché en mairie.

Si la commune renonce à l'acquisition du bien, elle en informe par courrier la préfecture qui constatera le transfert du bien dans le domaine de l'État. Une copie de cet arrêté sera transmise au service des domaines.

Cas 2 : démarche légale de la mairie pour les propriétaires non connus

> Voir schéma p.72

BEAUMONT RÉCUPÈRE SES BIENS VACANTS

La commune de Beaumont (Ardèche) a un fort exode rural de la fin du XIX^e au début du 20^e siècle laissant de nombreuses terres non mécanisables à l'abandon. Souhaitant revaloriser ses terres et installer de nouveaux agriculteurs, la commune a mené une démarche de récupération des biens vacants. Une première identification a été réalisée grâce à la connaissance des élus de leur territoire et l'appui des anciens du village pour retrouver les héritiers. Après vérification sur le cadastre que le nom des propriétaires n'avait pas changé depuis le XIX^e, la commune a fait le choix de se concentrer sur les biens dont les droits de succession n'avaient pas été réglés depuis plus de trente ans.

La commune a pris une délibération pour chaque bien vacant identifié.

Résultats

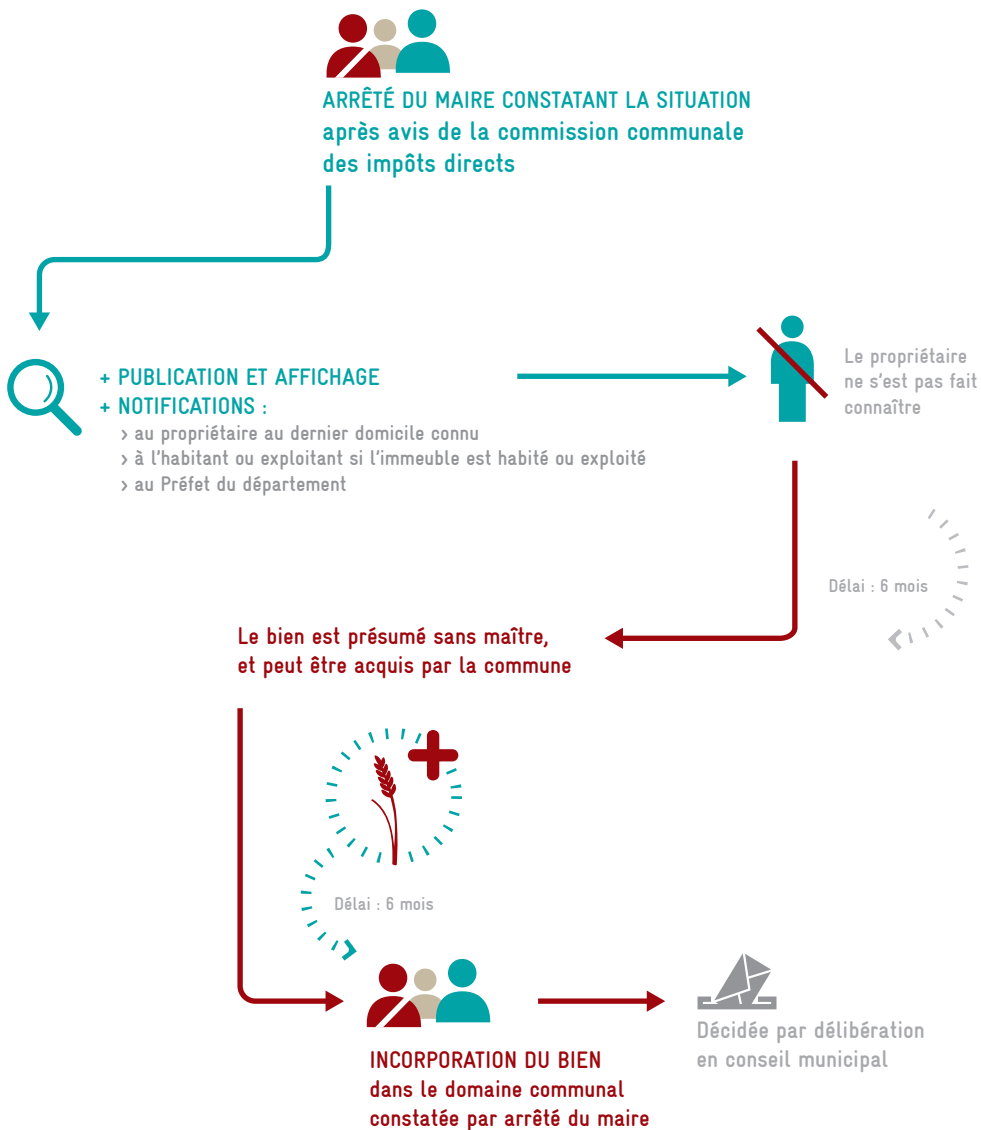
- > 40 hectares récupérés par la municipalité dont 15 hectares rachetés par des agriculteurs de la commune.
- > Une ferme communale a été constituée à partir de 7 hectares de terres attenantes à une ancienne bâtisse.



EXTRAIT

Expérience issue du recueil
 « La mobilisation de foncier
 par les communes »,
 Site de proximité Sud-Ardèche
 2011

PROCÉDURE DE RÉCUPÉRATION DES BIENS (CAS 2)



création graphique : Emma Lidbury



L'AGGLOMÉRATION DE PERPIGNAN REVALORISE SES FRICHES

LANGUEDOC-ROUSSILLON

Contexte

La communauté d'agglomération de Perpignan a mis en œuvre un programme de restructuration foncière afin de lutter contre les friches et dégager des terres agricoles.

Le territoire compte 24 000 hectares de terres agricoles dont 8 000 ha de friches. En parallèle, la collectivité avait du mal à répondre à la demande de porteurs de projet souhaitant 5 à 10 ha de terres pour s'installer.

La situation était complexe puisqu'en cette zone viticole, la surface moyenne des propriétés est de 0,56 ha ce qui demande de traiter avec 10 ou 20 propriétaires pour constituer une surface viable pour une installation.

La démarche

L'intercommunalité a d'abord cartographié le territoire, identifié les secteurs les plus touchés par la friche, puis tracé des périmètres qu'elle a ensuite soumis aux communes. Cette démarche a d'abord permis de faire émerger neuf îlots totalisant 2 200 ha. Les propriétaires concernés ont été contactés par courrier. Et sur la base des réponses reçues, l'agglomération et ses partenaires ont défini des zones d'action prioritaire correspondant à des sous-îlots de 20 à 30 ha destinés à faire l'objet d'un démarchage actif. Une fois ces périmètres identifiés, la SAFER contacte un à un les propriétaires concernés pour sonder leurs intentions et recueillir éventuellement des promesses de vente ou des accords de location. En parallèle, la Chambre d'agriculture est chargée d'accueillir les porteurs de projet. Une commission d'attribution affecte ensuite les parcelles. L'agglomération coordonne le dispositif et finance les travaux d'aménagement qui permettront de transformer une mosaïque de micro-parcelles en un terrain prêt à cultiver. La vocation agricole de ces terrains est clairement affirmée via le SCOT arrêté en janvier 2013 ce qui permet d'ôter l'idée aux propriétaires que ces terrains pourraient devenir urbanisables. Cette démarche constitue l'un des axes de la politique agricole de l'agglomération qui s'attache par ailleurs à valoriser les productions locales et à développer les circuits courts.

Résultats

La démarche amorcée en 2010 se concrétise en 2013 avec l'objectif de mobiliser une cinquantaine d'hectares et installer cinq porteurs de projets.

CONSTITUER UNE UNITÉ VIABLE POUR L'INSTALLATION

Nous avons retracé les différentes étapes allant du repérage à la libération de foncier. Or, il ne suffit pas de libérer une parcelle pour permettre une installation et il en faut souvent plusieurs pour constituer une unité viable et la proposer à un porteur de projet. Il arrive que des terres se libèrent de manière éparse et que cela rende compliquée la constitution d'une unité cohérente d'autant plus si cela concerne différents propriétaires. Aussi, des outils peuvent être mobilisés pour favoriser le regroupement des terres et des propriétaires afin de constituer un ensemble cohérent et accessible. Enfin, quelques préalables sont nécessaires comme connaître le type d'activité que l'on souhaite installer et ainsi l'unité foncière nécessaire au projet, etc.

> SOMMAIRE

- Les échanges parcellaires à l'amiable > p. 75
- La création d'une association foncière agricole (AFA) ou pastorale (AFP) > p. 76
- L'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF) > p. 77

DES TERRES POUR QUEL(S) PROJET(S) ?

Il existe trois cas de figure dans la démarche de constitution d'une unité foncière :

- › **1^{er} cas** : le projet d'activité et ses besoins en foncier (terres, bâtiments) sont clairement identifiés.
- › **2^e cas** : le projet d'activité est connu mais pas ses besoins en foncier.
- › **3^e cas** : un projet d'installation est souhaité mais la nature de l'activité n'est pas connue.

Les échanges parcellaires à l'amiable

Les échanges parcellaires peuvent se faire à l'amiable avec le soutien de la collectivité, qui peut faciliter les opérations avec des financements ou la mise en place d'une animation dédiée pour la mise en relation et les négociations liées à ce type d'opération. Ces échanges peuvent-être bilatéraux (entre deux propriétaires avec ou sans soulte) ou multilatéraux (= « remembrements privés ») beaucoup plus complexes. De plus, les échanges ruraux dans un même canton ou sur des communes limitrophes bénéficient d'exonération fiscale sur l'acte notarié.

Les échanges parcellaires sont très utiles pour :

- › le regroupement de terrains pour l'installation ou pour une évolution du système de production (passage à l'herbe pour les ruminants par exemple)
- › la conversion en agriculture biologique d'une zone, notamment sur les périmètres de captage d'eau potable.
- › éviter des déplacements de machines agricoles trop importants et coûteux (pour l'exploitant lui-même et pour l'entretien des routes communales empruntées)
- › moins longs et moins coûteux que l'AFAF, les échanges parcellaires sont intéressants mais se basent sur le volontariat de chacun et ne permettent pas de résoudre certains problèmes et conflits de voisinage

La création d'une association foncière agricole (AFA) ou pastorale (AFP)

Les associations foncières agricoles et pastorales sont des associations de propriétaires constituées suivant le régime de la **loi du 21 juin 1865** pour réaliser des travaux et des ouvrages nécessaires à la mise en valeur de leurs terres et pour assurer la gestion de ces terrains par la location à des agriculteurs, ou à des groupements d'éleveurs tels que les groupements pastoraux. La constitution d'une association foncière permet à un propriétaire de donner en gestion tout ou partie de ses terrains agricoles à l'association qui établira une convention pluriannuelle avec un agriculteur, comprenant un cahier des charges spécifiques pour le bon usage et l'entretien du terrain.

Les associations foncières permettent de constituer une entité foncière qui sera louée sous la forme d'un bail unique. Elle évite au fermier de devoir négocier avec chacun des propriétaires et cela lui assure une pérennité d'accès à la terre. L'association foncière permet aussi de faciliter les transmissions sans nécessité de renégocier avec chaque propriétaire le renouvellement du bail.

Les associations foncières pastorales (AFP) sont particulièrement développées dans les zones de montagne. Il existe aussi l'association syndicale libre, plus légère, qui se met en place sur une base volontaire.

DES AFP SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE-BRUCHE

La vallée de la Haute-Bruche (Bas-Rhin) était composée d'une multitude de petites parcelles, dont certaines à l'état de friche. Ce manque d'entretien et les boisements dispersés contribuaient à la fermeture du paysage. Des associations foncières pastorales (AFP) ont alors été créées pour lutter contre ces friches. Leur intérêt est de permettre d'associer l'ensemble des parties prenantes et d'être rapidement opérationnelles sur des zones bien définies.

Instituées à l'initiative des communes dans le cadre de leur projet paysager, ces associations regroupent une assemblée de propriétaires fonciers possédant des périmètres laissés à l'abandon et susceptibles d'être réexploités, ainsi que des terrains boisés présentant un intérêt paysager. Chaque AFP de la haute vallée de la Bruche a mis en place un groupe de travail réunissant l'ensemble des personnes impliquées dans le projet d'aménagement d'une ou de plusieurs zones, propriétaires, exploitants potentiels et élus.



EXTRAIT

Fiche expérience
diffusée par Mairie-conseils
www.localtis.fr

L'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF)

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a supprimé la procédure de remembrement au profit de celle de l'aménagement foncier agricole et forestier.

L'AFAF a principalement pour but d'améliorer l'activité agricole par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien regroupées. Le département assure la maîtrise d'ouvrage des opérations, il peut intervenir sur demande de la commune ou de la communauté de communes.

Les espaces agricoles visés doivent être très morcelés et dispersés et cette situation des exploitations doit avoir de forts impacts sur le développement et la dynamique agricoles.

Pour les propriétaires et agriculteurs, l'AFAF permet notamment :

- › le regroupement de parcelles et le rapprochement des centres d'exploitation ;
- › la valorisation des terrains par la constitution de lots regroupés
- › l'amélioration des accès aux parcelles (obligation de desserte).

À noter qu'il existe l'AFAF « Grands ouvrages » dont l'objectif est de réparer les structures des propriétés, des exploitations et du territoire perturbées par la réalisation d'un grand ouvrage public.

› Voir p.48 La compensation foncière

PROCÉDURE

Une **commission locale d'aménagement foncier** (qui peut être intercommunale si l'aménagement concerne plusieurs communes limitrophes) est créée par le conseil général : elle propose le périmètre et le mode d'aménagement retenu.

Après déclenchement de la procédure par le conseil général, la commission procède à l'**échange des droits de propriété** à l'intérieur du périmètre de remembrement : chaque propriétaire reçoit, en compensation des terres qu'il a cédées, d'autres terres de superficie et de productivité équivalentes. Ce remembrement s'accompagne de travaux connexes, nécessaires à l'amélioration des conditions d'exploitation (chemins, hydraulique agricole...) : ils sont réalisés par une association foncière, composée des propriétaires des parcelles remembrées.

La collectivité peut effectuer un prélèvement sur le périmètre pour des motifs d'intérêt général, et constituer ainsi une réserve foncière sur des terrains dont ceux comprenant des projets de protection et de gestion de l'environnement et des paysages.

Ces « prélèvements » ne peuvent pas dépasser 2% de la superficie comprise à l'intérieur du périmètre (en dehors des apports de la commune).

FAVORISER LA TRANSMISSION DES FERMES

Les chiffres parlent d'eux-mêmes

Chiffres Agreste 2007 et 2010

- > 16 000 installations agricoles pour 25 000 départs à la retraite
- > plus de la moitié des agriculteurs ont plus de 50 ans, dont à peine 30 % d'entre eux ont un repreneur identifié

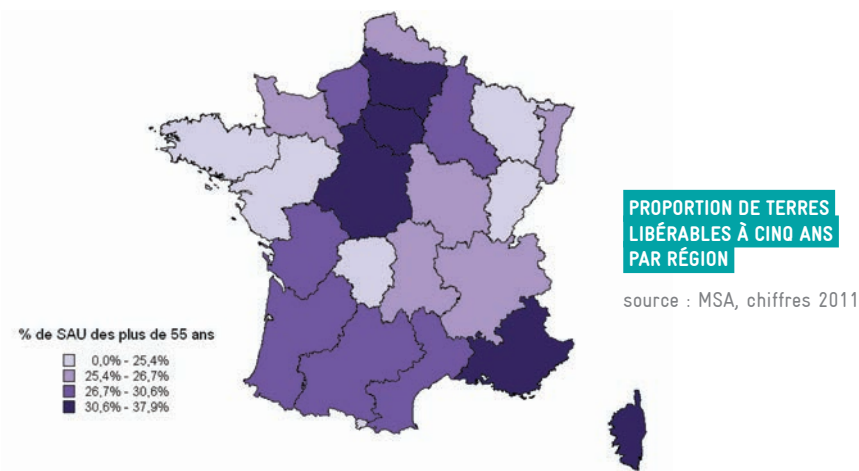
Pourtant, on sait qu'une ferme qui n'est pas reprise au moment du départ en retraite du paysan ne pourra ensuite probablement pas être reprise : si ses terrains vont à l'agrandissement d'une autre ferme et que les bâtiments d'habitation sont vendus séparément, le bien est démembré et ne pourra plus être reconstitué.

Ainsi, avec l'arrivée à la retraite des enfants du baby-boom et la mutation des modes de transmission classique « du père au fils », la France se trouve confrontée à un défi majeur : permettre que ces départs à la retraite ne se traduisent plus par une diminution du nombre d'agriculteurs et du nombre de fermes.

En se saisissant de ce problème sur leur territoire, les élus locaux ont un rôle majeur à jouer pour impulser de nouvelles initiatives.

QUELLES POLITIQUES PUBLIQUES NATIONALES ET LOCALES ?

Les aides agricoles (et notamment celles du premier pilier de la PAC) contribuent pour une large part à l'agrandissement des fermes et aux investissements en capital qui les rendent ensuite plus difficilement transmissibles. Alors qu'il existe une politique nationale de l'installation, avec des mesures d'accompagnement et des aides financières au démarrage, il n'existe pas vraiment de politique nationale de la transmission. En la matière, les initiatives viennent aujourd'hui des acteurs locaux et des collectivités locales (conseils régionaux, départements et intercommunalités), tournées vers l'accompagnement (individuel et/ou collectif) et la sensibilisation des futurs cédants.



Du repérage à l'accompagnement des cédants

Le **repérage** des cédants peut s'inscrire dans une démarche plus large de repérage des terres disponibles où l'enjeu de la transmission peut être identifié comme prioritaire.

> Voir p.56 **Repérer du foncier disponible**

Au-delà des informations détenues localement, la MSA (mutualité sociale agricole) peut fournir la liste des agriculteurs de plus de 55 ans.

Une fois cette phase d'identification menée, des actions de **sensibilisation** peuvent démarrer : réunions d'informations collectives ou propositions de rencontres individuelles.

L'enjeu de la sensibilisation et de ces premiers contacts est de connaître la posture du cédant :

A-t-il un repreneur ?

Envisage-t-il une reprise de sa ferme ?

A-t-il engagé des démarches ?

A-t-il des projets pour la suite ?

Beaucoup de personnes n'envisagent pas de reprise parce qu'ils ne croient pas que leur ferme soit viable, parce qu'ils ont envie de rester vivre sur place ou encore parce qu'ils ont promis de céder leurs terres à un voisin.

Ces exemples illustrent la diversité des motifs de réticence initiale à transmettre. La sensibilisation puis **l'accompagnement** constituent deux étapes essentielles si l'on veut permettre la transmission des fermes.

Ensuite, c'est l'étape de la **mise en relation** entre des cédants et des repreneurs. Cette phase mérite d'être également animée et accompagnée à partir de base de données locales ou à plus grande échelle. Plusieurs réseaux d'associations et structures de développement agricole accompagnent ce type de démarche.

Il existe également Répertoire départemental à l'installation (RDI) qui met en lien les cédants et les repreneurs mais qui n'a pas de caractère obligatoire et qui n'est pas accessible à tous.

DE LA TRANSMISSION EN BRETAGNE

Transmettre sa ferme est une étape délicate sur le plan humain et nécessite un accompagnement personnalisé.

C'est ainsi que la FDCIVAM d'Ille-et-Vilaine (la Fédération Départementale des Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural) a élaboré un diagnostic sur la transmission en vue de favoriser l'installation de projets agricoles. Cela a pris la forme du PassTransmission, ayant pour objectif de mettre en évidence les potentialités des fermes pour l'installation.

Cet outil a été conçu afin d'étudier toutes les potentialités d'installation du lieu.

Deux scénarios sont élaborés

- > La possibilité pour un porteur de projet de reprendre l'activité en place.
- > La possibilité pour un porteur de projet de reprendre la ferme (partiellement ou en totalité) et de développer de nouvelles activités (accueil, transformation, vente directe, nouvelles productions,...

Un bilan est également réalisé quant à l'avancement du projet de retraite du cédant afin de dégager des pistes de réflexion et de l'aider à se projeter dans l'avenir.

Des **Cafés Transmission** et des **journées de formations aux cédants** sont aussi proposées par le réseau des partenaires pour un accompagnement à la création d'activités agri-rurales innovantes en Bretagne.



POUR ALLER PLUS LOIN

<http://www.paysans-creactiv-bzh.org>





PARTIE 3

LA PARTICIPATION CONCRÈTE À DES INSTALLATIONS

ACQUÉRIR ET METTRE À DISPOSITION DU FONCIER

Afin de garantir la pérennité d'une activité agricole sur son territoire, les élus peuvent s'impliquer dans l'acquisition de terres ou de fermes.

Ce type d'intervention permet de soulager des porteurs de projet du coût d'achat d'une ferme, de garantir l'unité d'une structure, de faciliter sa transmission sur le long terme et d'orienter vers des types d'activités ou modes de production souhaités (agriculture biologique, etc.).

Dans une perspective de garantir l'accès à une alimentation de qualité pour les citoyens du territoire, certaines collectivités vont même jusqu'à porter elles-mêmes des activités de production alimentaire via la mise en place de régies communales.

> SOMMAIRE

La mise à disposition de terres ou bâtiments	> p. 85
Les fermes communales et intercommunales	> p. 87
Les fermes relais	> p. 87
Les régies communales	> p. 87

La mise à disposition de terres ou bâtiments

Certaines collectivités sont propriétaires de terrains qui pourraient être mis à disposition pour une installation agricole ou conforter une activité qui démarre. La collectivité peut aussi **saisir l'opportunité d'une vente** de terrains pour les acquérir et les mettre à disposition d'un agriculteur. Ce sont également parfois les CCAS (centre communal d'action sociale) ayant hérité d'habitants décédés qui deviennent propriétaires et disposent de terrains.

La mise à disposition de terrain est une démarche plutôt simple à mettre en œuvre mais il faut toutefois être vigilant à la nature de l'activité qui peut y être menée (surface suffisante et adaptée pour le maraîchage, complément de terrains pour une installation...) et s'assurer que le terrain est bien disponible (n'est-il pas déjà occupé par un agriculteur ?, y a-t-il un bail ?, etc.).

Un travail préalable peut donc être mené pour **repérer et analyser les terrains** dans la perspective de les mettre à disposition pour une installation.

Au-delà des terres, la question des **bâtiments d'exploitation et l'accès au logement** est alors cruciale car il ne suffit pas d'avoir des terres pour installer un agriculteur.

Les étapes suivantes sont **la recherche et la sélection de candidats** (à moins qu'ils ne soient déjà identifiés) puis **la mise en location** avec le bail rural environnemental qui permet d'apporter des garanties sur le respect d'un certain nombre de clauses environnementales.

> Voir p.34 **Mener une politique d'acquisition foncière**

L'ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ ET DE FAISABILITÉ

Il arrive parfois d'entendre un élu dire

« Je ne comprends pas : nous avons 2 ha de terres pour l'installation d'un maraîcher et après de nombreuses recherches nous n'avons trouvé personne pour s'installer, on nous dit pourtant que c'est le manque de foncier qui pose problème. »

En étudiant de plus près cette proposition, on peut souvent détecter des freins importants malgré la disponibilité de terres : pas de bâtiment, pas d'accès à l'eau, qualité des terres insuffisante pour une installation, etc.

Une étude de faisabilité permet de dresser un état des lieux précis du potentiel des terrains, des aménagements nécessaires ainsi que des productions envisageables.

ÉTUDE DU POTENTIEL MARAÎCHER

LE BIEN VISÉ PEUT-IL ACCUEILLIR UN MARAÎCHER ?



ÉTUDE TECHNIQUE sur le potentiel et la vocation maraîchère du bien



POTENTIEL AGRONOMIQUE DU BIEN

Nature des sols, possibilité d'irrigation, etc.



LE BÂTI ET L'URBANISME

Existence d'un bâtiment agricole, nécessité et possibilité de construire ?
Les documents d'urbanisme prévoient-ils une vocation agricole à long terme ?



ENVIRONNEMENT DU BIEN

Accès, contraintes environnementales, réglementaires ?

3 éléments indispensables à prendre en compte pour étudier la faisabilité du projet



Le bien a un potentiel maraîcher



Proposer une gestion agricole dans le cadre d'un système d'exploitation maraîcher



Le bien nécessite une remise en état
La collectivité a les moyens et/ou les appuis techniques et financiers ou l'agriculteur en place a les moyens de valoriser le bien dans les conditions prévues par le bail rural



Le bien n'a pas de potentiel maraîcher



Proposer une gestion agricole dans le cadre d'un système d'exploitation non maraîcher

création graphique : Emma Lidbury

Les fermes communales et intercommunales

À la différence de la mise à disposition de terres communales, la création d'une ferme communale ou intercommunale est un projet de plus grande ampleur qui demande un investissement plus important de la collectivité puisqu'elle porte alors l'ensemble des terrains et bâtiments du projet d'installation.

LES AVANTAGES

- › la collectivité assure la pérennité du projet
- › des aides peuvent parfois être mobilisées par la collectivité porteuse du projet (État, Région, Europe)
- › une action de ce type peut être considérée comme un projet de développement économique local de long terme, compétence des EPCI, et une telle acquisition peut être envisagée au sein des budgets déjà alloués au développement économique.

LES INCONVÉNIENTS

- › il faut être vigilant aux changements de mandats politiques qui pourraient menacer le projet sur le long terme, notamment au moment d'un départ à la retraite de l'agriculteur.
- › lorsqu'une collectivité porte un projet d'investissement, celui-ci est souvent plus coûteux que lorsqu'il est porté par un individu seul.

Les fermes relais

À la différence des fermes communales, les fermes-relais ne sont pas créées pour que la collectivité conserve la propriété sur le long terme mais dans le but de la transmettre par la suite à l'agriculteur qui s'installe. L'intervention de la collectivité vise alors l'appui au démarrage de l'activité en enlevant le poids de l'investissement. Néanmoins, cela demande un fort investissement de la collectivité qui va ensuite perdre la maîtrise du bien

et de son usage. La pérennité n'est donc pas garantie.

On peut noter d'autres dispositifs intéressants et plus faciles à mettre en œuvre pour résoudre le problème de l'accès au capital pour le démarrage d'une activité comme la création d'un fonds de garantie qui facilite l'accès à l'emprunt. Ce dispositif a par exemple été mis en œuvre par le conseil régional Rhône-Alpes.

Les régies communales

La régie communale permet à la collectivité de porter elle-même une activité de production agricole. Il ne s'agit donc plus de soutenir une installation en favorisant l'accès au foncier mais d'affirmer le principe qu'une alimentation locale et saine relève de l'intérêt général et que la collectivité se doit de mettre en œuvre

les moyens nécessaires pour la garantir à ses citoyens. Quelques collectivités en France ont fait le choix de la régie communale qui permet d'approvisionner la restauration collective sur son territoire. On peut ainsi citer l'exemple de l'agglomération de Toulouse ainsi que la Commune de Mouans-Sartoux. > Voir p.90



LA CRÉATION DE FERMES INTERCOMMUNALES

DANS LES MONTS D'OR

RHÔNE-ALPES

Contexte

À 15 km au Nord-Ouest de Lyon, les Monts d'Or sont un véritable « poumon vert » pour l'agglomération lyonnaise. Sur le plan agricole, le territoire est pourtant marqué par une déprise de l'activité, le développement de friches alimenté par des espoirs de spéculation engendrés par la proximité de la ville, ainsi qu'un système économique au sein duquel une agriculture « handicapée par le relief » n'est pas concurrentielle.

Le syndicat mixte intercommunal des Monts d'Or a porté une démarche pour maintenir un équilibre entre mise en valeur du territoire, respect du patrimoine, respect des productions liés aux espaces naturels et agricoles et respect des acteurs locaux. Au-delà de la gestion « court terme » de la qualité de l'espace, la réflexion s'est engagée sur le devenir des activités agricoles face au vieillissement des chefs d'exploitation, à la rupture de transmission par filiation directe et à la difficulté d'installation dans un contexte de forte pression foncière spéculative.

Démarche

Sur la commune de Limonest, un agriculteur qui prend sa retraite souhaite faciliter la reprise de son exploitation. Les terres cultivables sont reprises par un maraîcher tandis que les prairies (une dizaine d'hectares) peuvent potentiellement accueillir un élevage extensif. Les bâtiments d'exploitation existants étant liés à la maison d'habitation, le nouvel agriculteur doit trouver un logement et assurer la construction de nouveaux bâtiments agricoles. Pour faciliter cette installation, la décision est prise par le syndicat mixte de prendre en charge la construction du bâtiment d'élevage et d'une fromagerie aux normes.

La commune de Limonest met à disposition du syndicat mixte un terrain préalablement acquis par la collectivité. La construction de la fromagerie et du bâtiment d'élevage est entamée fin 2008 avec l'assistance technique de la Chambre d'agriculture. Intégrant les enjeux liés à la maîtrise de l'énergie, le montant total de l'opération atteint les 254 000 €, financés par un emprunt du syndicat mixte des Monts d'Or. Les bâtiments sont propriétés du syndicat mixte des Monts d'Or et loués par bail rural à l'exploitant. Après neuf mois de travaux, la chèvrerie accueille près de 80 chèvres dont la production de lait est transformée en fromage fermier, vendu sur place, sur le marché local, dans des magasins biologiques, et dans le cadre d'associations pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP).

Dans le même esprit, un autre projet d'installation voit ensuite le jour à Curis-au-Mont-d'Or. Suite à la recherche d'associés lancée par un GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun), l'opportunité d'installer trois jeunes maraîchers est saisie. Le GAEC met à disposition 1 hectare de terres labourables à côté de 3 hectares appartenant au syndicat mixte des Monts d'Or. Un forage est réalisé par le syndicat pour assurer l'irrigation. Tous les équipements de production relèvent des investissements des maraîchers. Le syndicat mixte avait acquis quelques années plus tôt une ancienne maison avec l'objectif d'en faire un logement pour une future installation agricole. Cette anticipation a permis de mettre à disposition des nouveaux maraîchers ce bâtiment dès le mois de juillet 2010 afin de leur permettre de préparer leur installation et la création de la structure GAEC au 1^{er} janvier 2011. Les trois maraîchers biologiques ont démarré leur production en mars 2011.

Résultats

Constatant qu'au niveau réglementaire, les moyens d'action pour réintroduire ou pérenniser l'activité sont relativement limités, la solution la plus opérationnelle s'est avérée être la maîtrise du foncier et du bâti. Le syndicat mixte des Monts d'Or a développé sur plusieurs années une politique de maîtrise foncière qui a permis plusieurs installations biologiques. Il ne s'agit pas d'opérations ponctuelles mais bien d'une action continue qui a permis de saisir des opportunités foncières qui ont facilité par la suite la concrétisation de projets.



LA RÉGIE COMMUNALE DE MOUANS-SARTOUX

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Contexte

Soucieuse de la qualité des repas qu'elle fournit à ses enfants, la commune de Mouans-Sartoux, 10 300 habitants, gère les trois cuisines de ses écoles, équipées chacune d'une légumerie. Elle s'est ensuite posé la question d'obtenir des produits biologiques et locaux. Habitée au fonctionnement par régie (eau, assainissement, pompes funèbres...), la commune a eu l'idée de créer une régie municipale agricole sur un terrain de 4 hectares acquis par voie de préemption dans le cadre d'une réserve foncière. L'objectif est de fournir en légumes biologiques les trois cantines scolaires de la ville.

De 1999 à 2012, la commune est ainsi passée de 4 % à 100 % de biologique dans la restauration collective.

Démarche

Une étude de faisabilité a été réalisée en amont du projet permettant d'étudier la possibilité de fournir les cantines scolaires en produits locaux de saison.

Au cours de l'année 2010, la production et la transformation de légumes ont été testées sur les 4 hectares de la commune avec l'appui du service des espaces verts et la contribution des enfants des trois écoles concernées. Après cette année-test, une agricultrice a été employée afin de cultiver 2 des 4 hectares du domaine. Le service des Espaces Verts poursuit son appui ponctuel aux travaux importants (arrachage des pommes de terre, etc.). L'itinéraire technique (variétés, dates de semis, etc.) a été adapté pour répondre aux besoins des cantines et éviter le surplus en période de vacances scolaires.

Pour la saison 2012, des tunnels ont été installés afin de produire plus facilement des légumes précoces et tardifs et mieux correspondre ainsi aux besoins. Le coût de fonctionnement de cette activité est de 60 000 € par an pour une production de 20 tonnes en 2012 (soit 66 % des besoins) pour un coût de revient de 2,45 € le kg de légumes biologiques.

Résultats

En 2012, 100% des produits de la cantine sont biologiques et la régie produit 66% des besoins. Le coût de la matière première du repas est de 1,80 € en 2011. Tout ce travail de la régie agricole a amené une réflexion sur la révision du PLU : passant de 42 hectares agricoles dans le POS à 119 hectares dans le PLU. Cela correspond environ à la surface nécessaire pour l'autonomie alimentaire de la commune et de ses habitants.



CONTACT

Mairie de Mouans-Sartoux
04 92 92 47 00

Mettre à disposition du foncier

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Mise à disposition de terres ou bâtiments	<ul style="list-style-type: none">> facilite le démarrage ou permet de conforter une activité> facile à mettre en œuvre pour la collectivité	<ul style="list-style-type: none">> ne résout pas le problème de l'accès au bâti> vigilance à avoir sur la possibilité d'installer une activité (accès à l'eau, etc.)
Fermes communales ou intercommunales	<ul style="list-style-type: none">> mise à disposition d'un outil opérationnel pour l'agriculteur> possibilité de mobiliser des financements externes	<ul style="list-style-type: none">> l'investissement par la collectivité peut être plus coûteux : enjeu d'exemplarité des bâtiments, pratique des entreprises, etc.
Régies communales	<ul style="list-style-type: none">> la production agricole est assurée par la collectivité> affirmation de la volonté des élus de nourrir ses citoyens avec des produits locaux de qualité> fort impact local auprès des habitants	<ul style="list-style-type: none">> forte implication de la collectivité> besoin de compétences techniques agricoles et de gestion puisque la collectivité assure en direct la production agricole
Fermes-relais	<ul style="list-style-type: none">> soutien au démarrage d'une activité> permet à la collectivité de récupérer l'argent investi	<ul style="list-style-type: none">> pas de garantie sur le long terme

PARTICIPER AUX ACQUISITIONS AVEC TERRE DE LIENS

Terre de Liens a développé des outils d'acquisition collective de foncier dans le but de faciliter le développement de projets agricoles et ruraux et de garantir la pérennité de la vocation agricole des fermes sur le long terme. Ces outils ont été conçus initialement comme des leviers de participation citoyenne au travers de la Foncière Terre de Liens qui mobilise de l'épargne solidaire. L'idée de développer des partenariats d'acquisition avec les collectivités s'est rapidement développée en particulier suite à la sollicitation de différents élus. La naissance, en mai 2013, de la Fondation Terre de Liens reconnue d'utilité publique ouvre de nouvelles opportunités de partenariat avec les collectivités pour la préservation des terres agricoles sur le long terme et leur attribution à des projets qui préservent l'homme et l'environnement.

> SOMMAIRE

- La Fondation Terre de Liens reconnue d'utilité publique > p. 93
- La Foncière Terre de Liens > p. 96
- D'autres outils d'acquisition public-privés > p. 99

POURQUOI PARTICIPER À DES ACQUISITIONS AVEC TERRE DE LIENS ?

- › pérennité assurée sur le long terme :
pas de retour sur le marché foncier,
activité agricole garantie au-delà
d'une génération d'agriculteur, pérennité
de l'action au-delà des mandats électoraux
- › délégation de la gestion à une structure
compétente
- › gestion respectueuse de l'homme
et de l'environnement
- › développement d'une alimentation locale et saine
- › garantie juridique et contractuelle
de non-dérive du projet initial

La Fondation Terre de Liens reconnue d'utilité publique

La Fondation Terre de Liens a été officiellement reconnue d'utilité publique par décret paru au journal officiel du 23 mai 2013. Par ses statuts, elle garantit la préservation des terres sur le très long terme.

PRÉAMBULE STATUTAIRE

« La Fondation Terre de Liens veut être un lieu de dialogue, de concertation, de coopération et de pédagogie sur la protection du bien commun qu'est la terre, support de notre environnement naturel, sauvage et domestique, sur les questions des droits et des devoirs liés à la propriété et à l'accès collectif et solidaire au foncier. 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. »

Pour contribuer à relever ces défis et à conduire ces mutations, la Fondation Terre de Liens privilégie deux modes d'action :

1. Sensibiliser et mobiliser les citoyens, les pouvoirs publics et les acteurs privés pour qu'ils prennent part à la gestion collective et à la préservation de ce patrimoine commun qu'est la terre.
2. Détenir du patrimoine foncier pour le protéger, le conserver et l'améliorer : la Fondation Terre de Liens met en œuvre une action de préservation à très long terme du patrimoine naturel dont le support est le foncier.



LE PROJET CHAMPLANIER DONATION PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA CREUSE LIMOUSIN

Contexte

La vallée de Chambonchard aurait dû disparaître sous les eaux du Cher lors de la construction d'un barrage. Mais une fois le projet abandonné, le conseil général de la Creuse se voit rétrocéder des terres vidées de ses habitants et lance en 2008 un projet de revitalisation durable du site, près de 250 hectares sont concernés.

La ferme du Champlanier en fait partie et le conseil général décide de faire une donation à la Fondation Terre de Liens afin d'y relancer l'activité, initier une dynamique citoyenne autour du projet et assurer le maintien des terres en agriculture biologique sur le très long terme.

Démarche

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'Évaux-les-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.

Par cette donation à la Fondation Terre de Liens, 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. Ce choix est d'autant plus cohérent que la parcelle du Champlanier est à proximité immédiate d'une zone Natura 2000.



Nous avons souhaité la donner à la Fondation car le Département n'a pas vocation à rester propriétaire et souhaitait que le lieu s'inscrive dans une dimension environnementale.

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 à transmettre aux générations futures. »

Éric Jeansennetas
vice-président
du conseil général
de la Creuse

La Fondation Terre de Liens peut recevoir des dons de fermes ou du capital pour acheter des fermes. Elle assure la vocation agricole sur le très long terme et assure une gestion respectueuse via la mise en œuvre de baux ruraux environnementaux. Ces fermes ont vocation à être des lieux exemplaires.

Le partenariat d'une collectivité avec la Fondation répond à plusieurs objectifs :

- › **relocaliser** la production alimentaire
- › **limiter** l'étalement urbain
- › **protéger** des captages d'eau potable
- › **protéger** la biodiversité
- › « **sanctuariser** » des espaces agricoles

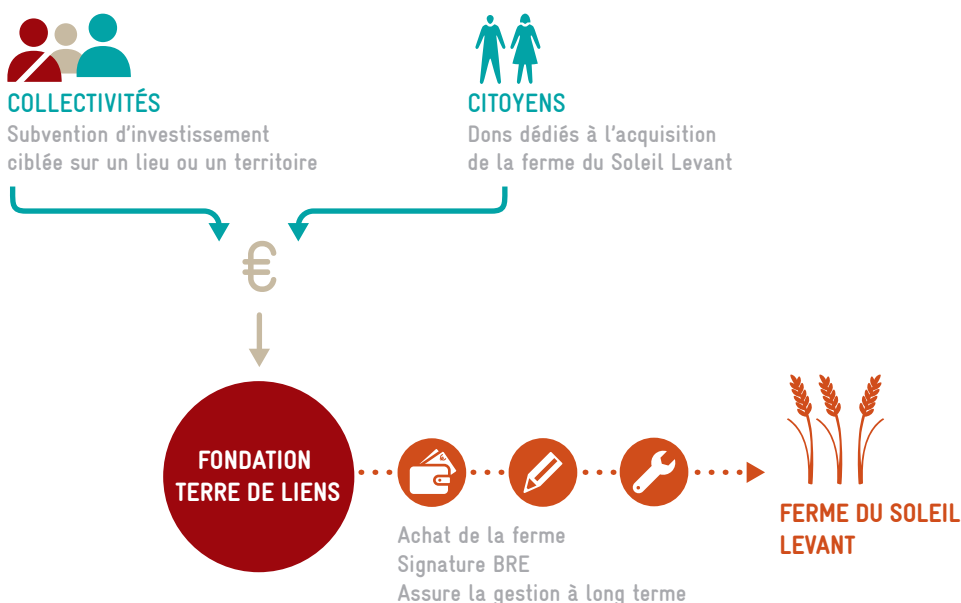
Le partenariat avec une collectivité peut prendre différentes formes :

- › la donation de terres ou fermes par la collectivité à la Fondation
 - › Voir p.94 **Exemple de Champlannier**
- › l'apport de fond pour l'acquisition de terres ou fermes

L'apport de fonds pour l'acquisition peut être de différentes natures :

- › la contribution à un projet précis pour lequel la (ou les) collectivité(s) souhaite(nt) apporter un appui
- › la contribution à un fonds territorial qui pourra être mobilisé selon les opportunités et besoins sur un territoire donné pour l'acquisition de terres ou fermes
- › la contribution à la préservation de foncier et à un mode de production biologique sur des zones à fort enjeu (captages d'eau potable, zones Natura 2000, etc.)

EXEMPLE-TYPE DE PARTENARIAT COLLECTIVITÉ-FONDATION



La Foncière Terre de Liens

Créée en 2006, la Foncière Terre de Liens regroupe des actionnaires solidaires qui, grâce à l'argent qu'ils investissent, permettent l'acquisition de fermes et l'installation d'agriculteurs. Ces actionnaires sont principalement des personnes individuelles. En 2014, elle a atteint 40 millions d'euros collectés avec 10 000 actionnaires solidaires pour 101 fermes acquises et 2 200 ha de terres soustraites à la spéculation.

LES VALEURS DE LA FONCIÈRE

Mobiliser les citoyens

Les citoyens ont la possibilité d'être acteurs de projets d'installation et de préservation des terres agricoles par un investissement solidaire à la Foncière.

Déconnecter le pouvoir de décision du pouvoir de l'argent

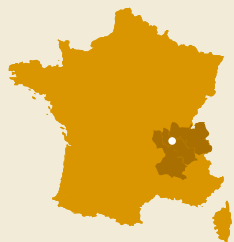
Le fonctionnement de la Foncière a été élaboré de manière à ce que le pouvoir de décision ne soit pas détenu par les personnes ayant le plus d'argent. C'est ainsi que la gestion de la structure a été confiée à un associé commandité (la SARL Terre de Liens gestion). L'activité de la SARL est contrôlée par un conseil de surveillance composé d'actionnaires de la Foncière.

Ancrer des projets localement

Bien que la Foncière soit une structure nationale, l'ancrage local des projets est assuré par des associations régionales Terre de Liens présentes dans toute la France. Ainsi, le choix des projets d'acquisition se base en partie sur la présence d'un groupe local qui soutient le projet et sur un volume de collecte suffisant. Ces deux éléments sont des gages de pertinence du projet puisque des personnes s'engagent localement à soutenir le projet et beaucoup d'entre eux apportent un soutien financier. La configuration de ce groupe local est variable selon les projets et peut impliquer des paysans, habitants, consommateurs, associations et élus locaux.

Préserver les terres sur le long terme

L'objectif de la Foncière est de rester propriétaire afin de garantir l'unité et la vocation agricole des fermes sur le long terme. Elle loue ses terres via un bail rural comportant des clauses environnementales à des agriculteurs qui s'engagent à respecter la charte de Terre de Liens. La majorité des projets de la Foncière est certifiée en agriculture biologique.



CRÉATION D'UN PÔLE MARAÎCHAGE À BOURGOIN-JALLIEU

RHÔNE-ALPES

Contexte

La commune de Bourgoin-Jallieu avait un projet de création d'un pôle de maraîchage d'une vingtaine d'hectares pour approvisionner la cuisine centrale et une future cuisine intercommunale.

La mise en vente de la ferme du « Marais des Mûres », composée de 3,4 hectares, de bâtiments agricoles et d'une maison d'habitation est l'occasion pour la collectivité de démarrer son projet.

La ville sollicite la SAFER pour éviter que le bien ne sorte du domaine agricole.

Les élus sont alors prêts à s'investir dans une démarche d'acquisition et font appel à Terre de Liens pour étudier un projet conjoint.

Un délai de six mois est accordé par la SAFER pour trouver un montage adéquat, un délai supplémentaire sera même nécessaire pour finaliser l'achat par la Foncière Terre de Liens.

Démarche

Dans un premier temps, l'association Terre de Liens Rhône-Alpes est mandatée par la commune pour réaliser une étude de faisabilité en associant d'autres partenaires locaux. Cette étude comprend l'analyse des terres disponibles et leur capacité de conversion en maraîchage biologique, la conformité du projet aux politiques des collectivités, l'environnement local et les montages juridiques possibles. L'acquisition du « Marais des Mûres » est alors considérée comme la première phase d'une opération qui pourrait s'étendre car les besoins sont importants sur le périmètre de la communauté d'agglomération. Au final, l'étude a permis d'aboutir à un programme à l'échelle de la communauté d'agglomération alors qu'il avait été initié par la ville.

Pour la ferme du « Marais des Mûres », une acquisition conjointe impliquant collectivités et Terre de Liens a été réalisée :

- > financement du portage par le conseil régional Rhône-Alpes
- > achat des terres et du bâtiment agricole par la Foncière
- > acquisition de la maison d'habitation par la commune de Bourgoin-Jallieu et cofinancements de la communauté d'agglomération et du conseil régional
- > mise à disposition de la maison d'habitation à la Foncière via un bail emphytéotique pour le logement des agriculteurs

(SUITE)

CRÉATION D'UN PÔLE MARAÎCHAGE À BOURGOIN-JALLIEU

RHÔNE-ALPES

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

Résultats

Le projet « Marais des Mûres » démarre en 2012 avec Anne Raboisson en reconversion professionnelle en maraîchage biologique. Un second maraîcher s'installe en 2013. Le comité de pilotage poursuit le suivi et assure le développement du projet. Son animation a été transférée à la communauté d'agglomération des Portes de l'Isère.

Coût de l'opération

Habitation

(commune de Bourgoin-Jallieu) 211 800 €
(dont subvention communauté d'agglomération : 61 000 €, subvention conseil régional : 61 000 €)

Terrains et bâtiments d'exploitation

(Foncière Terre de Liens) 95 000 €

LES PARTENARIATS AVEC LES COLLECTIVITÉS

À plusieurs reprises, des collectivités ont souhaité participer à des projets d'acquisition avec la Foncière pour faciliter la concrétisation de projets et s'associer à la mobilisation citoyenne. Aussi, une réflexion a été menée pour construire des projets d'acquisition communs. Le statut de la Foncière, classé dans le champ commercial, empêche les collectivités d'y prendre des actions car le code général des collectivités territoriales (CGCT) encadre fortement la participation des collectivités dans des entreprises privées. La Fondation Terre de Liens fait disparaître cette limite en permettant des partenariats impliquant Foncière-Fondation-collectivités.

À ce jour, deux types de montages ont été expérimentés :

- › l'acquisition de la ferme par la Foncière et la mise à bail emphytéotique à la collectivité qui réalise les travaux et assure la gestion avec les fermiers
 - › l'acquisition des terres et des bâtiments agricoles par la Foncière et de la maison d'habitation par la collectivité. La maison est mise à bail emphytéotique à la Foncière qui assure la gestion de l'ensemble du bien
- › Voir exemple p.97 **Bougoin-Jallieu**

D'autres montages d'acquisition public-privés

Au-delà des outils existants au sein du mouvement Terre de Liens, il est envisageable pour une collectivité de créer un outil spécifique pour l'acquisition de fermes. L'avantage de ce type d'outil réside dans la possibilité d'associer différents acteurs publics (conseil régional ou général, communauté de communes, communes...) et privés et de déléguer la gestion de fermes à une structure dédiée. Des outils d'intervention locaux peuvent ainsi être imaginés. Ils nécessitent cependant des délais importants en amont pour le montage, l'engagement des parties prenantes et l'étude de la structure juridique adéquate. La création d'une nouvelle structure de gestion de foncier demande ensuite un investissement humain et financier pour assurer la gestion et le suivi des fermes.

Néanmoins, un certain nombre de préalables sont importants pour apporter des garanties sur le long terme :

- › le choix des projets (agriculture biologique, circuits courts...)
- › l'encadrement strict du retrait des fonds par la collectivité (risque lors de changements de mandature)
- › la capacité (juridique et technique) à recevoir des fonds, investir dans du foncier, assurer la gestion des fermes sur le long terme
- › la déconnexion entre le pouvoir de décision et les montants investis

LES DIFFÉRENTES FORMES JURIDIQUES POSSIBLES

Dans le cadre d'une étude d'opportunité de création d'un tel outil en Massif Central, Terre de Liens a réalisé une étude sur les structures juridiques permettant l'implication des collectivités pour l'acquisition de foncier agricole. Le tableau p.100 résume les atouts et contraintes des outils possibles. Des outils public-privés sont développés dans d'autres domaines, notamment l'aménagement urbain.

ÉTUDE DES MONTAGES JURIDIQUES POSSIBLES

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Les groupements fonciers agricoles (GFA) et les sociétés civiles immobilières (SCI)	<ul style="list-style-type: none"> > outils juridiques conçus pour l'acquisition de foncier via la prise de parts individuelles. > les collectivités peuvent soutenir des démarches d'acquisitions collectives de ce type en facilitant l'accès au foncier (portage, soutien à l'épargne locale) 	<ul style="list-style-type: none"> > pas de participation possible des collectivités au capital des SCI et GFA
Les établissements publics locaux (EPL) qui regroupent : sociétés publiques locales (SPL), sociétés publiques locales d'aménagement (SPL A), les sociétés d'économie mixte (SEM)	<ul style="list-style-type: none"> > possibilité de faire de l'appel public à épargne > possibilité d'apport en nature > jusqu'à 85 % du capital peut être détenu par des collectivités > la fédération des EPL propose un service gratuit d'appui au montage 	<ul style="list-style-type: none"> > le pouvoir de décision est fonction du capital détenu > possibilité de retrait des capitaux
Association Loi 1901	<ul style="list-style-type: none"> > souplesse et rapidité de création et d'organisation > flexibilité pour élargir son champ d'intervention et pour accueillir de nouveaux membres > relations financières simplifiées et encadrées > pas de retrait des fonds possible 	<ul style="list-style-type: none"> > dissolution facile > précautions à prendre sur l'autonomie décisionnelle et indépendance de l'association > risque de requalification des relations acteurs publics/ association en marché public ou délégation de service public > élus responsables à titre personnel

	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)	<ul style="list-style-type: none"> › structure d'intérêt général et d'utilité sociale › système coopératif, une personne = une voix › la SCIC permet d'associer salariés, collectivités (y compris sur le plan statutaire), personnes physiques ou morales, bénéficiaires et bénévoles › elle peut recevoir des capitaux publics et privés › elle peut recevoir des subventions 	<ul style="list-style-type: none"> › la SCIC ne peut acquérir des biens immobiliers que sous certaines conditions (limitées selon l'objet et la situation géographique) › participation des collectivités limitée à 20% › l'agrément doit être renouvelé tous les 5 ans
Syndicat mixte	<ul style="list-style-type: none"> › relative souplesse d'organisation statutaire › variété des statuts juridiques des membres pouvant adhérer 	<ul style="list-style-type: none"> › les acteurs privés ne peuvent pas participer
Fonds et sociétés d'investissement	<p>Ces structures reçoivent des financements pour prendre elles-mêmes des participations dans le capital de sociétés réalisant des opérations de développement et d'aménagement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> › ces structures ne peuvent pas réaliser des opérations d'acquisition en propre › durée de vie souvent limitée qui oblige au retrait des fonds au bout d'un certain temps (fonds pensés pour l'aide au démarrage)

PARTICIPER À LA CRÉATION D'ESPACES-TEST

La création d'activité agricole par des personnes non issues de familles d'agriculteurs, nommés couramment « hors cadres familiaux », est souvent plus difficile à mettre en œuvre et nécessite notamment de pouvoir tester cette vocation ainsi que la faisabilité du projet.

L'espace-test agricole répond à ce besoin puisqu'il propose un cadre juridique, un lieu et accompagnement sur une durée déterminée offrant ainsi les conditions de « test » d'une activité sur une durée déterminée. L'espace-test donne la possibilité de débiter une activité pour vérifier sa rentabilité, approfondir la maîtrise des itinéraires techniques. En étant présent sur le territoire, il devient aussi plus facile de repérer et de se positionner sur des opportunités foncières. Plusieurs collectivités, conscientes de l'intérêt apporté par ces nouvelles démarches, contribuent à la création d'espaces-test agricoles et participent à la création d'un environnement favorable pour permettre la sortie du test et le démarrage d'une activité sur le territoire.

> SOMMAIRE

Une diversité de formes
La place des collectivités
Espace-test et accès au foncier

> p. 104
> p. 105
> p. 105

QU'EST-CE QU'UN ESPACE-TEST AGRICOLE ?

Les espaces-test agricoles permettent à des porteurs de projets de tester leur projet de création d'une activité agricole, dans un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps défini. Les modalités du test sont variables selon les structures d'accueil avec différents niveaux d'accompagnement et de portage de l'activité. Concernant le foncier, on distingue deux grandes catégories : les espaces-test « fixes » et les espaces-test « mobiles ».

Une diversité de formes

Les espaces-tests prennent aujourd'hui une variété de formes.

Cela peut aller du simple portage temporaire de l'activité à une structure offrant un lieu, des moyens de production, un accompagnement personnalisé.

Certains espaces-test sont situés sur des lieux fixes d'où l'on part une fois le test réalisé. D'autres projets se basent sur une dynamique de recherche et de mobilisation de foncier en des lieux

divers et donnent la possibilité à celui qui teste son projet de développer ensuite son projet sur place s'il le souhaite. On parle alors d'espace test « mobile ».

L'ESPACE-TEST DIT « FIXE »

Le lieu test est fixe et pérenne. Le porteur de projet teste son activité sur une durée déterminée sur le lieu.

- › risque de ne pas trouver de foncier pour s'installer sur le territoire à la fin du test alors même que le futur paysan y a développé son réseau (entraide, consommateurs)

Il est donc important de prévoir :

- › une animation territoriale pour le repérage et la mobilisation de foncier à la fin du test
- › un appui (financier, technique) quand les terrains sont mis en culture pour la première fois

L'ESPACE-TEST DIT « MOBILE » OU DÉLOCALISÉ

Les terrains rendus disponibles au test au fur et à mesure des opportunités foncières qui émergent sur le territoire. Les terres sont mises à disposition pour un test d'activité et la possibilité est donnée de rester ensuite sur place si l'activité est concluante.

Cette démarche s'accompagne d'une forte animation locale pour sensibiliser les acteurs et faire émerger des opportunités de terrains à vendre ou à louer qui pourront servir à ceux qui entrent ou sortent de test.

Cependant, au-delà de la question des terres, cela demande de proposer des solutions concernant les bâtiments agricoles.

QUELLES ACTIVITÉS TESTER ?

L'espace-test est particulièrement adapté pour le maraîchage ou la boulangerie paysanne, le test est plus compliqué à envisager pour des activités d'élevage plus lourdes en moyens de production (bâtiments, troupeau).

La place des collectivités

Les modalités de participation des collectivités aux espaces test sont variables :

- › mise à disposition ou achat de terres
- › portage ou participation au financement de bâtiments
- › contribution à la veille et à la mobilisation de foncier pour le test ou la sortie de test
- › aide au démarrage et au fonctionnement de la structure d'accueil
- › portage politique et technique du projet

Certaines collectivités font le choix d'initier voire de porter elles-mêmes le projet d'espace-test.

Espace-test et accès au foncier

Le lieu-test favorise l'accès au foncier pour l'installation agricole car :

- › si le lieu-test le permet, il peut donner la possibilité de rester sur les parcelles du test par la suite
 - › la mobilisation des acteurs : SAFER, collectivités, agriculteurs, permet d'attirer l'attention sur une installation future. L'entraide locale et l'appui peut faire émerger de nouvelles opportunités
 - › les opportunités foncières peuvent être plus faciles à saisir si l'espace test peut assurer le stockage temporaire ou s'il existe un partenariat avec la collectivité pour financer du stockage
- › l'engagement dans un test est moins contraignant et facilite l'accord des propriétaires à louer. Si le projet se pérennise, ils seront alors plus enclins à accepter un bail rural

› Voir p.106 L'expérience de la communauté de communes du Val de Drôme



POUR ALLER PLUS LOIN

Reneta, le réseau national des espaces test agricole anime la réflexion nationale pour le développement de cette dynamique.



PÉPINIÈRE D'INSTALLATION AGRICOLE ET FERMIÈRE PARTENARIAT AVEC LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE DRÔME

RHÔNE-ALPES

Contexte

La communauté de communes du Val de Drôme inscrit son territoire dans une démarche de développement durable. Elle fédère notamment les inter-communalités voisines au sein du projet de la Biovallée®. Les élus de la Communauté de communes du Val de Drôme (CCVD) ont souhaité mener une politique volontariste en ce qui concerne l'installation en agriculture. En 2010, l'ADASEA est mandatée pour inventorier les agriculteurs de plus de 55 ans sur le secteur. Près de 90, soit 28% des agriculteurs, sont identifiés. Parallèlement les candidats à l'installation, pour la plupart hors cadre familial, se font connaître. Et la plupart des terres libérées échappent aux porteurs de projet qui n'ont pas fait « leurs preuves ».

Démarche

Le rôle de catalyseur de la collectivité

En 2011, une ferme de 8 hectares en agriculture biologique, s'avère être disponible. Les élus et le service de l'agriculture s'emparent de cette opportunité pour concrétiser un projet de pépinière. Ils font appel au savoir-faire de l'association des Compagnons de la Terre qui réalise une étude de faisabilité. Quelques mois plus tard, l'association contractualise un bail rural sur les terres et le bâti.

Le montage opérationnel et financier est réalisé avec un soutien fort de la Biovallée et des collectivités qui la composent. À l'heure actuelle la pépinière bénéficie annuellement de 80 000€ de subventions. Au-delà de l'apport financier, les élus et les agents se rendent souvent sur place visiter la pépinière. Ils sont également invités aux commissions de sélection des porteurs de projets.

La création de la Piaf

Le principe de la **pépinière d'installation agricole et fermière** (Piaf) est de proposer un lieu transitoire pour tester des productions agricoles biologiques, et leur commercialisation.

Les Compagnons de la Terre mettent à disposition des porteurs de projet des terres, du matériel, éventuellement des bâtiments, et un accompagnement technique et humain. Ils signent avec l'association un contrat d'appui au projet d'entreprise (Cape)



Commission locale
installation
coordination des
partenaires locaux

Piaf pépinière d'installation
(compagnons de la terre)
Accompagnement et test
de porteurs de projets

Mise en relation cédants / repreneurs
(compagnons de la terre)
Repérage foncière libérable

Fonds d'intervention foncier
(communauté de communes)
Portage foncier
pour nouvelles installations

création graphique : Emma Lidbury

d'un an, renouvelable deux fois, qui leur assure une couverture sociale. Depuis 2011 quatre porteurs de projets sont passés par la pépinière : un jeune maraîcher est en cours d'installation tandis qu'un autre s'est associé. Deux personnes ont souhaité se reconverter : « c'est également l'intérêt du test ». Quatre porteurs de projets sont actuellement accueillis sur la pépinière avec des projets diversifiés (maraîchage, élevage ovin avec transformation, accueil pédagogique...)

Un portage foncier proposé par la CCVD

Les élus de la CCVD proposent un outil complémentaire pour faciliter l'accès au foncier : le Fonds d'Investissement Foncier (FIF) grâce auquel ils peuvent, via une convention passée avec SAFER, assurer un portage foncier le temps que le porteur de projet se teste et rachète la parcelle.



POUR ALLER PLUS LOIN

Fiche expérience
réalisée par Terre
de Liens Rhône-Alpes,
recueil 2013

Résultats

Huit porteurs de projets accompagnés depuis 2011 avec des projets innovants (diversification, traction animale, accueil pédagogique...) en agriculture biologique.

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 remédier à ce constat Les Compagnons de la Terre pensent élargir leur projet à des **pépinières délocalisées**. Ces dernières consisteraient à installer un candidat chez un agriculteur qui mettrait à disposition des terres et/ou bâtiments. À la fin de la période de test, si les deux parties sont consentantes le porteur de projet pourrait les conserver. À l'heure actuelle, l'association a déjà rencontré une trentaine de maires pour leur présenter le projet et faire le point sur leur foncier communal. Les agriculteurs potentiellement intéressés ont également été identifiés et l'association travaille avec eux à définir des « profils » de candidats qui pourraient être retenus.

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

L'accès à un logement décent pose aujourd'hui des difficultés pour les paysans qui s'installent. Les agriculteurs qui partent à la retraite conservent parfois leur logement et la recherche de logement n'est pas facile (coût élevé, peu d'offres locales) d'autant plus que l'activité agricole nécessite souvent de loger à proximité. En réponse à ces difficultés, on voit aussi se développer des formes d'habitat léger sur les fermes dans des conditions souvent précaires au regard de la législation. Lorsque le logement figure dans le bail à ferme, les logements sont parfois peu entretenus par les propriétaires privés en raison des loyers faibles. Face à ces problèmes, les élus locaux ont un rôle important à jouer pour favoriser l'accès au logement en milieu rural.

> SOMMAIRE

Les logements communaux

> p. 109

La création de hameaux agricoles dans le PLU

> p. 110

L'habitat léger et mobile

> p. 111

Les logements passerelles

> p. 111

VERS UNE NOUVELLE CONCEPTION DU LOGEMENT DES AGRICULTEURS

Le prix du logement dans le secteur agricole tourne autour de 2,5 €/m² contre 4,5 €/m² dans le logement « très social ». Ce niveau de loyer comparativement très bas ne permet pas un entretien des logements et ceux-ci se dégradent entraînant précarité énergétique ou insalubrité. Les modèles de montages juridiques et financiers développés par les bailleurs sociaux peuvent inspirer de nouvelles manières d'imaginer le logement des agriculteurs et sont une piste à étudier avec les collectivités et partenaires. Une nouvelle perspective s'ouvre avec l'**accès aux aides ANAH, grâce à la loi Alur**, des propriétaires qui louent une habitation dans un bail rural, ce qui permettra de proposer des logements dignes aux agriculteurs.

La notion de logement de fonction agricole (selon des critères stricts à définir) serait intéressante à étudier avec des avantages pour l'exploitant (par exemple la récupération de la TVA sur les matériaux de construction, etc.) en contrepartie d'un engagement à transmettre l'habitation à un repreneur agricole afin de contrer le problème de recréation de sièges sociaux d'exploitation.

En effet, la conservation des habitations sur les sièges d'exploitation par les agriculteurs retraités favorise le mitage de l'espace rural en contradiction avec les efforts des collectivités en matière d'urbanisation économe.

Les logements communaux

Beaucoup de collectivités mettent à disposition des logements pour des activités qu'ils souhaitent développer. On trouve ainsi des logements pour les boulangers, restaurateurs, etc.

De la même manière, pour développer l'alimentation locale, la création d'un logement pour un ou des agriculteurs peut faciliter une installation sur le territoire. Ce type d'initiative se développe souvent en parallèle de la mise à disposition de terres pour une installation.

DÉVELOPPER LES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE CHANTEIX (LIMOUSIN)

« Notre commune a dû faire face aux mêmes questions que toutes les zones rurales du Massif Central : diminution du nombre d'habitants, des agriculteurs, manque d'attractivité, etc. Pour faire face à cette problématique, nous avons commencé par nous intéresser au développement culturel pour recréer de la vie locale. À partir de ça, de nouveaux habitants ont souhaité résider sur notre commune. Nous avons incité les propriétaires à remettre leurs logements dans le système locatif, ou à les vendre à des habitants à l'année.

Nous avons rapidement fait le lien entre culture et agriculture. La plupart des exploitations s'agrandissent, les hameaux se vident. L'arrivée de nouveaux paysans dans ce contexte est essentielle.

La commune de Chanteix a bénéficié d'un don de tous ses biens par un agriculteur à la retraite. Le conseil municipal s'est ainsi engagé auprès d'un couple de porteurs de projet « hors cadre familial » à mettre à disposition une habitation, un local pour créer un magasin de vente directe et les terres, soit 25 hectares. Les bâtiments seront réhabilités par la commune. Et de nouvelles idées émergent : mise en place d'une pépinière agricole, réhabilitation du centre bourg pour disposer de nouveaux logements. »

TÉMOIGNAGE

M. Jean-Raymond Mouzat

Maire de Chanteix,
rencontre intercollectivités,
Terre de Liens Massif Central, 2012

La création de hameaux agricoles dans le PLU

Pour lutter contre le mitage et permettre la création de nouveaux logements pour les agriculteurs, la commune ou la communauté de communes peut définir des zones regroupées en secteur A (agricole) du PLU, qui sont mises à disposition des agriculteurs ou futurs agriculteurs. Ces derniers s'engagent à y construire leurs locaux d'exploitation et/ou d'habitation (construction simultanée des deux souvent imposée).

La maîtrise d'ouvrage de ces opérations peut être publique (commune) ou de la responsabilité d'un acteur tiers, comme une association foncière agricole regroupant les agriculteurs concernés. Les collectivités (commune, conseil général) peuvent contribuer financièrement, par subvention, aux études et à l'aménagement des équipements communs (réseaux, voiries). Le projet d'aménagement peut être encadré par un cahier des charges contenant des prescriptions paysagères, architecturales et/ou environnementales. Pour décourager toute spéculation foncière, le PLU peut intégrer dans son règlement des prescriptions rendant impossible

le détournement de vocation de ce hameau (occupations et utilisations). La vocation agricole peut y être affirmée. En parallèle d'un projet de hameau agricole, le règlement du PLU peut alors devenir restrictif sur les possibilités de constructions au sein des autres espaces agricoles.

Au-delà du document d'urbanisme, une clause résolutoire dans l'acte de vente permet d'annuler la vente si celle-ci est effectuée avant le délai autorisé (en général de 15 à 30 ans) ou si la vocation agricole est détournée.

L'habitat léger et mobile

Cette partie, rédigée en 2013, sera mise à jour lors de la prochaine édition en fonction des évolutions toujours en cours.

> Voir p.13, 132, 133 **Pour plus d'informations**

Pour régler le problème du logement (localisation, coût), beaucoup de nouveaux paysans font le choix de l'habitat léger et mobile. Ils rentrent ainsi souvent dans l'illégalité en construisant des logements sans autorisation. Le maire joue un rôle important en tolérant ou non ces logements.

Le **projet de loi Alur** en cours prévoyait des dispositifs pour régler le dilemme juridique sur le besoin ou non d'un permis de construire pour les formes d'habitat léger et mobile : le texte du gouvernement entendait autoriser les documents d'urbanisme à définir les terrains où les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pourraient être installées en les soumettant à un régime de déclaration préalable ou de permis d'aménager. Il s'agissait en clair de faire entrer dans le droit commun « l'habitat léger considéré comme lieu d'habitation permanent ».

Les résidences mobiles ou démontables qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur auraient pu être autorisées en zones urbaines ainsi que dans les « pastilles » (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) prévues par le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU) dans les zones agricoles ou naturelles, qui sont normalement non constructibles.

Mais à ce jour, l'amendement en question n'a pas été retenu lors de son premier passage à l'Assemblée Nationale. Et dans tous les cas, l'initiative serait revenue aux élus locaux. Le problème est donc encore loin d'être résolu.

Les logements passerelles

> Voir p.112 **Expérience des logements passerelles sur le plateau de Millevaches (Limousin)**





DES LOGEMENTS PASSERELLES SUR LE PLATEAU DE MILLEVACHES LIMOUSIN

Contexte

Il n'est pas facile de construire son projet à distance d'autant que sa réussite tient très souvent à son adéquation avec le territoire. Or, beaucoup de porteurs de projets sont avant tout portés par un choix de vie et attirés par un territoire.

Mais tant qu'ils n'y vivent pas, il est difficile d'être complètement sûr de soi.

L'idéal est donc de pouvoir venir préparer son installation in situ et pour cela de pouvoir facilement accéder à un logement sur place pour une durée déterminée. Mais cela représente souvent un coût important quand il faut par ailleurs payer le loyer du logement principal.

Démarche

Pour que la question du logement ne soit plus un frein pour créer son activité, l'association De fil en réseaux propose depuis plusieurs années, à ceux qui souhaitent s'installer sur le plateau de Millevaches, un hébergement temporaire appelé « logement passerelle ». « Passerelle » parce qu'il permet le passage d'un lieu de vie à un autre. Mais le dispositif ne se limite pas à un simple hébergement. De fil en réseaux propose aux bénéficiaires un accompagnement pour que le temps passé en logement passerelle soit l'occasion de faire avancer son projet.

Cette formule d'hébergement permet de découvrir la vie sur la montagne limousine mais aussi de se créer un premier réseau, d'affiner son projet économique ou encore son mode de vie futur.

Après un entretien préalable pour définir les conditions d'hébergement (localisation, durée, financement), une convention est signée entre le propriétaire du logement (gîtes, appartements meublés), le locataire et De fil en réseaux. La durée de l'hébergement varie selon les porteurs de projets, leur disponibilité, la nature de leur projet et les recherches nécessaires. De fil en réseaux propose ainsi un dispositif souple qui permet de tenir compte des besoins de chaque porteur de projet.

Depuis 2007, le conseil régional du Limousin verse une aide financière qui couvre une partie des charges locatives. Cela permet de diminuer le coût du loyer, de donner plus de temps aux porteurs de projet pour faire avancer leurs démarches et de réserver leurs économies pour les phases suivantes de l'installation. Ce dispositif est ouvert aussi bien aux personnes seules qu'aux familles ou aux collectifs.

Résultats

Parti au départ du site de l'association Les Plateaux Limousins à Royère-de-Vassivière, le dispositif dispose aujourd'hui d'une petite dizaine de lieux d'hébergement meublés susceptibles de servir de logement passerelle. Il est mobilisé en moyenne 7 à 8 fois par an. Grâce à ces logements passerelles mais aussi au dynamisme de son réseau d'acteurs, le plateau a vu fleurir de nouvelles activités qui se sont remarquablement intégrées dans le paysage local.



EXTRAIT

Expérience issue du recueil
**Guide pratique pour la mise
en œuvre d'actions locale
en faveur de la création
d'activités en milieu rural**
Relier, 2010

**POUR
RÉSUMER**

LES DISPOSITIFS ET DÉMARCHES DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Collectivités locales et leurs groupements

PARTIE 1 > voir p.19 - 53

Préservation des terres agricoles

Conseil régional	<ul style="list-style-type: none">> Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADT)> Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en collaboration avec l'État> Trames vertes et bleues
Conseil général	<ul style="list-style-type: none">> Périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)> Droit de préemption PAEN et ENS> Présence dans les commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA)> Chartes foncières agricoles
Pays	Charte de Pays
Parc naturel régional	Charte de PNR
Communes et intercommunalités	<ul style="list-style-type: none">> Schéma de cohérence territoriale (SCOT) syndicat mixte regroupant plusieurs communes et EPCI> Plan local d'urbanisme (PLU et PLUi)> Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)> Zone agricole protégée (ZAP)> Droit de préemption urbain> Outils fiscaux

PARTIE 2 > voir p.55 - 81

Mobilisation de foncier agricole

PARTIE 3 > voir p.83 - 113

Participation concrète à des installations

<ul style="list-style-type: none">> Conventions de portage foncier avec la SAFER et les EPF> Financement de dispositifs locaux (veille, diagnostics, transmission, etc.).> Participation au conseil d'administration des SAFER	<ul style="list-style-type: none">> Soutien aux collectivités locales pour la création de fermes communales ou intercommunales> Soutien à la création d'espaces-test> Favoriser l'accès à l'habitat des agriculteurs
<ul style="list-style-type: none">> Conventions de portage foncier avec la SAFER, et participation aux comités techniques de la SAFER> Mise en valeur des terres incultes et manifestement sous-exploitées> Aménagement foncier agricole et forestier (AFAF)> Financement de dispositifs locaux (veille, diagnostics, transmission, échanges amiables, etc.)	<ul style="list-style-type: none">> Soutien aux collectivités locales pour la création de fermes communales ou intercommunales> Soutien à la création d'espaces-test> Favoriser l'accès à l'habitat des agriculteurs
<ul style="list-style-type: none">> Animation et soutien aux dispositifs locaux (veille, diagnostics, transmission, etc.) des communes et EPCI> Portage foncier	<ul style="list-style-type: none">> Appui aux communes et EPCI locaux pour la création de fermes communales ou intercommunales> Soutien à la création d'espaces-test> Favoriser l'accès à l'habitat des agriculteurs
<ul style="list-style-type: none">> Animation et soutien aux dispositifs locaux (veille, diagnostics, transmission, etc.) des communes et EPCI> Portage foncier	<ul style="list-style-type: none">> Appui aux communes et EPCI locaux pour la création de fermes communales ou intercommunales> Soutien à la création d'espaces-test> Favoriser l'accès à l'habitat des agriculteurs
<ul style="list-style-type: none">> Animation et soutien aux dispositifs locaux (veille, diagnostics, transmission, etc.) des communes et EPCI> Portage foncier	<ul style="list-style-type: none">> Mise à disposition de terres> Ferme communale et intercommunale> Régie communale> Ferme-relais> Participation à des montages d'acquisition avec Terre de Liens ou d'autres acteurs publics et privés> Soutien ou portage d'un projet d'espace-test> Favoriser l'accès à l'habitat des agriculteurs

LES DISPOSITIFS ET DÉMARCHES DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES (SUITE)

L'État et ses services déconcentrés

PARTIE 1 > voir p.19 - 53
Préservation des terres agricoles

État	<ul style="list-style-type: none">> Directives territoriales d'aménagement durable (DTA/DTADD)> Projets d'intérêt général (PIG)> Validation des PAEN par décret d'État> Observatoire national de la consommation des terres agricoles (ONCEA)
DRAAF-Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (service déconcentré de l'État)	Stratégie foncière régionale
DREAL	Schéma de service collectif des espaces naturels et ruraux (SSCENR)
Direction départementale des territoires (DDT) (service déconcentré de l'État)	<ul style="list-style-type: none">> Personne publique associée dans l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PLU)> Validation des ZAP par le Préfet de département> Participation aux CDCEA

PARTIE 2 > voir p.55 - 81

Mobilisation de foncier agricole

PARTIE 3 > voir p.83 - 113

Participation concrète à des installations

- > Politiques en faveur de l'installation et la transmission
- > Mission de tutelle des SAFER

- > Politiques en faveur de l'installation et la transmission

- > Commissaire au gouvernement - validation des demandes de préemption SAFER
- > Participation au conseil d'administration des SAFER

- > Participation aux comités techniques des SAFER

SYNTHÈSE DU RÔLE DES DIFFÉRENTS ACTEURS DU FONCIER AGRICOLE

Acteurs (par ordre alphabétique)	Échelle d'intervention	PARTIE 1 > voir p.19 - 53 Préservation des terres agricoles
Agences de l'Eau	interrégionale (à l'échelle des grands bassins hydrographiques) 6 Agences en France	<ul style="list-style-type: none"> > Maîtrise foncière (acquisitions, aides à l'acquisition et au stockage, gestion, baux ruraux environnementaux) sur les zones de captage d'eau potable et zones humides
Agence des espaces verts (Île-de-France)	régionale (Île-de-France)	<ul style="list-style-type: none"> > Acteur de la maîtrise foncière (acquisition, gestion)
Agences d'urbanisme	locale	<ul style="list-style-type: none"> > Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration des documents d'urbanisme (diagnostics fonciers, projets de territoire...), articulation de l'agriculture avec les autres enjeux
Associations agréées protection de l'environnement	régionale ou départementale	<ul style="list-style-type: none"> > Maîtrise foncière (acquisition, gestion, baux ruraux environnementaux) sur les zones à enjeu environnemental > Participation aux CDCEA
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)	départementale, fédération nationale	<ul style="list-style-type: none"> > Accompagnement des collectivités pour des études de programmation d'aménagements urbains ou dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.
Conservatoires d'espaces naturels (CEN)	régionale et départementale	<ul style="list-style-type: none"> > Maîtrise foncière (acquisition, gestion, baux ruraux environnementaux) sur les zones à enjeu environnemental
Chambres d'agriculture	départementale et régionale	<ul style="list-style-type: none"> > Personne publique associée dans l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) > Réalisation de diagnostics agricoles préalables à l'élaboration des documents d'urbanisme > Participation aux CDCEA
Établissements publics fonciers (EPF)	régionale ou départementale	<ul style="list-style-type: none"> > Acteur de la maîtrise foncière (stockage)

PARTIE 2 > voir p.55 - 81

Mobilisation de foncier agricole

PARTIE 3 > voir p.83 - 113

Participation concrète à des installations

<ul style="list-style-type: none">› Soutien au développement d'outils et de démarches portées par des collectivités (repérage, veille, diagnostics, etc.), conventions de stockage foncier avec la SAFER	<ul style="list-style-type: none">› Participation au financement d'acquisition sur les zones à enjeu eau
<ul style="list-style-type: none">› Acteur de la maîtrise foncière (acquisition, gestion)	<ul style="list-style-type: none">› Acteur de la maîtrise foncière
	<ul style="list-style-type: none">› Propriétaire foncier, mise à disposition de terres, conventions de gestion avec les agriculteurs
<ul style="list-style-type: none">› Mise en œuvre d'outils et de démarches de mobilisation de foncier : repérage et veille, diagnostics fonciers, transmission, regroupement de terrains, etc.	<ul style="list-style-type: none">› Étude d'opportunité et de faisabilité d'une installation (potentiel agronomique, eau, bâtiments, etc.)› Création et portage d'espaces-test agricoles› Accompagnement à l'installation
<ul style="list-style-type: none">› Acteur de la maîtrise foncière (stockage)	

Acteurs
(par ordre alphabétique)

Échelle d'intervention

PARTIE 1 > voir p.19 - 53
Préservation des terres agricoles

Groupements d'agriculteurs biologiques	départementale et régionale	
Acteurs des réseaux InPACT (Initiatives pour une agriculture citoyenne et territoriale) : ADDEAR/ARDEAR, CIVAM, AFIP, etc.)	départementale, régionale, nationale	
MRJC (Mouvement Rural de Jeunesse Chrétienne)	départementale, régionale, nationale	
RELIER (réseau d'expérimentation et de liaison des initiatives en espace rural)	nationale	
Réseau national des espaces-test agricoles (RENETA)	nationale	
Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)	régionale avec services départementaux	<ul style="list-style-type: none"> > Régulation du marché foncier > Aide à la maîtrise foncière des collectivités : droit de préemption SAFER, stockage, etc.
Terre de Liens : Foncière, Fondation et associations territoriales	nationale pour les outils d'acquisition (Foncière et Fondation), Régionale pour les associations territoriales	<ul style="list-style-type: none"> > Préservation des terres par l'acquisition foncière, mise en œuvre de baux ruraux environnementaux > Appui aux initiatives citoyennes dans l'élaboration des documents d'urbanisme
Terres en ville	nationale	<ul style="list-style-type: none"> > Réflexion sur les politiques foncières périurbaines, place de l'agriculture dans les SCOT

NB. Ce tableau est indicatif puisque les acteurs diffèrent selon le contexte local, l'historique des structures locales les orientent plus ou moins vers la gestion du foncier.

PARTIE 2 > voir p.55 - 81

Mobilisation de foncier agricole

PARTIE 3 > voir p.83 - 113

Participation concrète à des installations

<ul style="list-style-type: none">> Animation d'actions de mobilisation de foncier : repérage et veille, diagnostics fonciers, etc.	<ul style="list-style-type: none">> Étude d'opportunité et de faisabilité d'une installation (potentiel agronomique, eau, bâtiments, etc.)
<ul style="list-style-type: none">> Animation d'actions de mobilisation de foncier : repérage et veille, diagnostics fonciers, etc.	<ul style="list-style-type: none">> Accompagnement à l'installation et à la transmission> Création et portage d'espaces-test agricoles
<ul style="list-style-type: none">> Animation d'actions de mobilisation de foncier. Exemple, les B.E.S.T. (Brigades d'Enquête Spéciale sur les Terres)	<ul style="list-style-type: none">> Accompagnement de l'installation des jeunes> Espaces-test> Logement des agriculteurs
	<ul style="list-style-type: none">> Favoriser l'accès à l'habitat en milieu rural
	<ul style="list-style-type: none">> Mise en réseau et appui au développement des espaces-test agricoles
<ul style="list-style-type: none">> Diagnostics et veille foncière> Stockage foncier et droit de préemption SAFER> Amélioration des structures d'exploitation (regroupement, etc.)> Transmission de baux, etc.	<ul style="list-style-type: none">> Aide à la maîtrise foncière
<ul style="list-style-type: none">> Mise en œuvre d'outils et de démarches de mobilisation de foncier : repérage et veille, diagnostics fonciers, transmission, regroupement de terrains, etc.	<ul style="list-style-type: none">> Acquisitions et gestion de fermes (coacquisitions ou financements conjoints avec des collectivités)> Propriétaire foncier d'espaces-test> Développement d'initiatives en faveur de l'accès au logement des agriculteurs

GLOSSAIRE

A

- AB** : agriculture biologique
ADASEA : association départementale pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles
ADDEAR : association départementale pour le développement de l'emploi agricole et rural
AEV : agence des espaces verts d'Île-de-France
AFAF : aménagement foncier agricole et forestier
AFA : association foncière agricole
AFP : association foncière pastorale
AMAP : association pour le maintien d'une agriculture paysanne
ANAH : agence nationale de l'habitat
AOC : appellation d'origine contrôlée
AOP : appellation d'origine protégée
ARDEAR : association régionale pour le développement de l'emploi agricole et rural
ASP : agence de service et de paiement

B

- BRE** : bail rural environnemental

C

- CCAS** : centre communal d'action sociale
CCET : communauté de communes de l'Est Tourangeau
CCVD : communauté de communes du Val de Drôme
CDCEA : commission départementale de consommation des espaces agricoles
CDOA : commission départementale d'orientation de l'agriculture
CEN : conservatoire des espaces naturels
CERTU : centre d'étude sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques
CG : conseil général

CGCT : code général des collectivités territoriales

CGAAER : conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux

CIVAM : centre d'initiatives pour valoriser l'agriculture et le milieu rural

CMD : convention de mise à disposition

COPP : convention d'occupation précaire et provisoire

CREN : conservatoire régional des espaces naturels

D

DDT : direction départementale des territoires

DGEAF : document départemental de gestion de l'espace agricole et forestier

DIA : déclaration d'intention d'aliéner

DICA : déclaration d'intention à la cessation d'activité

DOM : département d'outre-mer

DOO : document d'orientations et d'objectifs

DPU : droit de préemption urbain

DTA : directive territoriale d'aménagement

DTADD : directive territoriale d'aménagement et de développement durable

DUP : déclaration d'utilité publique

E

EARL : exploitation agricole à responsabilité limitée

ENS : espace naturel sensible

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

EPF : établissement public foncier

EPL : établissement public local

F

FDCIVAM : fédération départementale des centres d'initiatives pour valoriser l'agriculture et le milieu rural

FIF : fonds d'intervention foncière

FNAB : fédération nationale d'agriculture biologique

FRUP : fondation reconnue d'utilité publique

G

GAB : groupement des agriculteurs biologiques

GAEC : groupement agricole d'exploitation en commun

GFA : groupement foncier agricole

I

INAO : institut national de l'origine et de la qualité

J

JA : jeunes agriculteurs

L

LOADT : loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire

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

Loi DTR : loi de développement des territoires ruraux

M

MRJC : Mouvement Rural de Jeunesse Chrétienne

MSA : Mutualité Sociale Agricole

O

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

ODASEA : organisme départemental pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles

ONCEA : observatoire national de la consommation des espaces agricoles

P

PAC : politique agricole commune

PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur

PADD : projet d'aménagement et de développement durable

PAEN : périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains

PIG : projet d'intérêt général

PLU : plan local d'urbanisme

PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal

PNR : parc naturel régional

POS : plan d'occupation des sols

R

RDI : répertoire départemental à l'installation

S

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

SARL : société à responsabilité limitée

SCI : société civile immobilière

SCIC : société coopérative d'intérêt collectif

SCOT : schéma de cohérence territoriale

SEM : société d'économie mixte

SIG : système d'information géographique

SIVOM : syndicat intercommunal à vocations multiples

SIVU : syndicat intercommunal à vocation unique

SPL : société publique locale

SPLA : société publique locale d'aménagement

SRADT : schéma régional d'aménagement et de développement du territoire

SSCENR : schéma de service collectif des espaces naturels et ruraux

T

TDENS : taxe départementale des espaces naturels sensibles

TDL : Terre de Liens

TVA : taxe sur la valeur ajoutée

Z

ZAD : zone d'aménagement différé

ZAP : zone agricole protégée

Zone A : zone agricole

Zone AU : zone à urbaniser

Zone N : zone naturelle

Zone U : zone urbaine

BIBLIOGRAPHIE

SÉLECTIVE

Hors publications Terre de Liens

PARTIE 1

La préservation des terres agricole

MOREL (Michel-Paul), JEAN (René),
« L'artificialisation atteint 9% du territoire
en 2009 », *Agreste Primeur*, n°246,
juillet 2010

COULON (Frédéric), POINTEREAU
(Philippe) « Abandon et artificialisation
des terres agricoles », *Courrier de l'environnement de l'INRA*, n° 57, juillet 2009

RÉGLER L'USAGE DES SOLS, SCOT ET PLU

CERTU, Terres en ville, *Prendre en compte
l'agriculture et ses espaces dans les SCOT*,
2008

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer,
*La démarche SCOT-Grenelle. La maîtrise
et la mesure de la consommation d'espace
dans les SCOT*, Rapport de la journée
d'échanges du 30/09/09, 2009

ROBERT (Carole), « CDCEA Bilan d'une
année de fonctionnement », *Chambres
d'agriculture*, n°1019, janvier 2013, p.2-3

TANDILLE (Claire), POIRIER (Bernard),
« Les champs urbains du SCOT du
Pays de Rennes », *Territoires 2040,
Prospective périurbaine et autres
fabriques du territoire*, Revue d'études
et de prospective de la DATAR, n°2,
2010, p.149-156

PROTÉGER LES TERRES AGRICOLES, ZAP ET PAEN

ARDEAR, INPACT Centre, *Maintenir
et créer des activités agricoles
sur son territoire*, 2011

DREAL Centre (Direction Régionale
de l'Environnement, de l'Aménagement,
et du Logement), « La ZAP de
Montlouis-sur-Loire », Fiche pratique,
octobre 2009

Terre de Liens PACA, *Fiche expérience
PAEN Velaux*, 2013

MENER UNE POLITIQUE D'ACQUISITION FONCIÈRE

CETE Méditerranée, *Stratégies foncières
locales et mobilisation des outils fonciers
en faveur de la biodiversité*, Guide
méthodologique, mars 2013

CGAAER, *Protéger les espaces agricoles
et naturels face à l'étalement urbain*, mai
2009

FNAB, « L'aire d'alimentation de captage
de la ville de Lons-le-Saunier », *Eau et
Bio Recueil d'expériences 12 territoires
pilotes*, fiche n°4, mai 2013

LA COMPENSATION FONCIÈRE

DREAL PACA, *Les mesures compensatoires
pour la biodiversité. Principes et projets
de mise en œuvre en région PACA*,
février 2009

Réseau Régional des Gestionnaires d'Espaces Naturels Protégés PACA, CEEP, « Les mesures compensatoires pour la biodiversité », Fiche technique réalisée dans le cadre de l'atelier thématique du RREN du 3 Juin 2009

VANPEENE-BRUHIER (Sylvie), PISSARD (Pierre-André), BASSI (Christelle), « Mesures compensatoires des atteintes à l'environnement dans les projets d'infrastructures : de nouvelles exigences réglementaires pour une amélioration des pratiques ? », *Sciences Eaux et Territoires*, Hors-série n°9, 2013

LES OUTILS FISCAUX

Comité d'Action Juridique Rhône-Alpes, « Des outils de lutte contre l'urbanisation », support de formation 21 avril 2013

PARTIE 2 ET 3

La mobilisation de foncier agricole et la participation concrète à des installations

ARDEAR Rhône-Alpes, Relier, *Recueil d'expériences pour la mise en œuvre d'actions locales en faveur de la création d'activités en milieu rural*, 2010

Centre régional de ressources du développement rural Rhône-Alpes (CRDR), *La construction d'offres d'activités des espaces ruraux-Concept, démarche méthodologique, outils, expériences*, 2006

CETE Méditerranée, *Construire un projet de réservation de l'espace et de développement de l'activité agricole*, Guide méthodologique, février 2012

GAB Île-de-France, *Mise en place d'un pôle maraîcher biologique*, guide méthodologique à destination des collectivités, 2010

LELONG (Jean), « Éviter les friches en recréant des îlots de terre agricole », *La Gazette des communes*, n°2169, 15 avril 2013

MADOUI (Laurence), « Développement local, l'agriculture bio gagne du terrain », *La Gazette des communes*, 18 février 2013, p.21-26

Mairie-Conseils, « Foncier, développement agricole et urbanisme », *Bouquet d'expériences*, mai 2013

Mouvement Rural de Jeunesse Chrétienne (MRJC), « De la gestion de l'espace à l'accès à la terre. Le foncier : une problématique au cœur du développement rural et agricole », Synthèse des travaux de la commission foncier du MRJC, 2008-2010

Mutualité Sociale Agricole (MSA), *La population des exploitants agricoles en 2011*, juin 2012

Relier, Avril, *Guide pratique pour la mise en œuvre d'actions locales en faveur de la création d'activités en milieu rural*, 2010

Site de proximité Sud-Ardèche, *La mobilisation du foncier agricole par les communes*, Recueil d'expériences, 2011

LES PUBLICATIONS DE TERRE DE LIENS

Terre de Liens NPDC,
*Le rôle des collectivités dans l'accès
au foncier agricole*, Guide et fiches
pratiques, mai 2011

Terre de Liens,
*L'accès collectif et solidaire au foncier
et au bâti*, guide méthodologique,
juridique et financier, 2007

Terre de Liens Île-de-France,
ROSENWALD (Valérie), *Favoriser l'accès
collectif et solidaire au foncier et au bâti
périurbain et rural en Île-de-France*,
septembre 2009

Terre de Liens,
Recueil de 6 fiches expériences
de partenariat avec des collectivités,
juillet 2012

Corabio, Terre de Liens, « Foncier
agricole et collectivités territoriales »,
Bourgoin-Jallieu, colloque du 20
décembre 2012

Terre de Liens Massif Central,
*Collectivités et dialogue territorial :
Comment mobiliser les propriétaires
dans une démarche de repérage
et de libération de foncier*,
actes de la rencontre
du 3 juillet 2012

Terre de Liens Massif Central,
*Collectivités et projets agricoles,
comment une collectivité peut-elle
soutenir l'installation agricole ?*,
actes de la rencontre du 5 décembre
2012

Terre de Liens NPDC,
*Collectivités et foncier :
quelles solutions pour favoriser
l'accès à la terre dans nos territoires ?*,
actes du colloque Lille,
14 novembre 2011

QUELQUES SITES INTERNET

pour aller plus loin



Terre de Liens

Toutes les activités et projets de Terre de Liens en ligne

www.terredeliens.org

CERTU

Les outils de l'aménagement site web sur les outils de l'aménagement développé par le CERTU

www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr

FNAB

Fédération Nationale d'Agriculture Biologique

Site ressource sur le rôle des collectivités pour le développement de l'agriculture biologique (AB) sur les zones à enjeu eau et le développement de l'AB dans la restauration collective

www.fnab.org

Mairie-Conseils

Nombreuses fiches expériences de collectivités disponibles en ligne

www.mairieconseils.net

MRJC

Mouvement Rural de Jeunesse Chrétienne

www.mrjc.org

Point Info international SAFER

Un site web proposé par la SAFER pour découvrir les tenants et les aboutissants de l'installation agricole

www.terresdeurope.net

Pour s'installer paysan

Site développé par les ADEAR, une mine d'or pour ceux qui construisent un projet d'installation agricole

www.jeminstallepaysan.org

Relier

site ressources sur le rôle des élus dans l'accès à l'habitat

www.reseau-relier.org

Répertoire installation

le répertoire à l'installation informe sur des fermes à reprendre

www.repertoireinstallation.com

LES CONTACTS DE TERRE DE LIENS

TDL Alsace

09 70 20 31 31
alsace@terredeliens.org

TDL Aquitaine

09 70 20 31 32
aquitaine@terredeliens.org

TDL Auvergne

09 70 20 31 06
auvergne@terredeliens.org

TDL Bourgogne Franche-Comté (Bourgogne)

09 70 20 31 12
bfc@terredeliens.org

TDL Bourgogne Franche-Comté (Franche-Comté)

09 70 20 31 23
bfc@terredeliens.org

TDL Bretagne

02 99 77 36 71
bretagne@terredeliens.org

TDL Centre

02 54 43 34 21
centre@terredeliens.org

TDL Champagne-Ardenne

09 70 20 31 41
champagne-ardenne
@terredeliens.org

TDL Île-de-France

09 70 20 31 46
idf@terredeliens.org

TDL Languedoc-Roussillon

09 70 20 31 18
lr@terredeliens.org

TDL Limousin

09 70 20 31 13
limousin@terredeliens.org

TDL Lorraine

03 83 47 43 06
lorraine@terredeliens.org

TDL Midi-Pyrénées

09 70 20 31 14
mp@terredeliens.org

TDL Nord-Pas-de-Calais

03 20 74 43 83
npdc@terredeliens.org

TDL Normandie (Haute-Normandie)

09 70 20 31 17
hn@terredeliens.org

TDL Normandie (Basse-Normandie)

09 70 20 31 10
bn@terredeliens.org

TDL Pays de la Loire

06 61 45 49 88
pdl@terredeliens.org

TDL Picardie

09 70 20 31 15
picardie@terredeliens.org

TDL Poitou-Charentes

05 45 67 79 46
pca@terredeliens.org

TDL Provence-Alpes-Côte d'Azur

09 70 20 31 24
paca@terredeliens.org

TDL Rhône-Alpes

09 70 20 31 40
ra@terredeliens.org

TDL Massif central

09 70 20 31 38
e.petitdidier@terredeliens.org

TDL National – Mission collectivités

09 70 20 31 00
collectivites@terredeliens.org

Fondation Terre de Liens

09 70 20 31 05
fondation@terredeliens.org

Foncière Terre de Liens

09 70 20 31 09
fonciere@terredeliens.org

INDEX

PAR MOTS-CLÉ

- AFAF **49, 77**
Acquisition foncière **34, 40, 84, 88, 90, 92, 97**
Acquisition public-privé **99**
Agence nationale de l'habitat (ANAH) **109**
Association foncière agricole **75**
Association foncière pastorale **75**
Bail rural environnemental **36, 95**
Bâtiment agricole **57, 85, 86, 88, 97**
Bien vacant **71**
Cafés-installation **59**
Captages d'eau potable **34, 40**
Cédants **57, 78**
CDCEA **23, 24**
Commission locale à l'installation **59**
Compensation foncière **48**
Déclaration d'utilité publique **39, 40, 46**
Diagnostic foncier **57, 58**
Directive territoriale d'aménagement (DTA) **45, 46**
Document d'urbanisme **20, 44**
Donation **93, 94, 95**
Droit de préemption **37, 38, 39, 64, 65**
Échange parcellaire **75, 77**
Espace-test **102, 106**
Établissement public foncier **65, 66**
Établissement public local **100**
Étude d'opportunité et de faisabilité **86**
Ferme communale ou intercommunale **87, 88**
Ferme-relais **87**
Foncière Terre de Liens **13, 14, 67, 96, 97**
Fondation Terre de Liens **13, 14, 93, 94, 95**
Fonds d'intervention foncier **106**
Fonds d'investissement **101**
Friche **68, 73**
Grenelle **23, 45**
Groupement foncier agricole (GFA) **100**
Habitat **108**
Habitat léger et mobile **111**
Hameau agricole **110**
Intervention foncière **37**
Logement agricole **109**
Logement communal **109, 110**
Logement passerelle **111, 112**
Loi Alur **23, 111**
Loi de modernisation agricole **23, 47**
Mise à disposition de foncier **84**
ONCEA **23, 47**
Outils fiscaux **50, 52**
Pépinière d'installation **106**
PAEN **25, 28, 38, 33**
Plan climat-énergie territorial **45**
Plan local d'urbanisme (PLU) **20, 25, 91**
Portage foncier **62, 67**
Projet d'intérêt général **46**
Propriétaires **57, 69, 71, 72, 73**
Régie communale **87, 90**
Repérage **56**
SAFER **30, 37, 38, 59, 62, 64, 67, 73, 97**
SRADT **43**
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) **45**
Schéma de cohérence territoriale (SCOT) **20, 26, 44**
Société civile immobilière (SCI) **100**
Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) **101**
Stockage foncier **62, 67**
Subvention d'investissement **95**
Taxe foncière **52**
Terre de Liens **3, 12, 14, 25, 67, 92**
Terres incultes **70**
Trame verte et bleue **45**
Transmission **78**
Utilité publique **35, 39, 40, 93**
Veille foncière **58, 60**
Versement pour sous-densité **52**
Zonage **22, 25, 110**
Zone agricole protégée **25, 28**
Zone d'aménagement différé **39**

DE NOUVEAUX MOYENS POUR AGIR SUR LE FONCIER

Cette seconde édition du guide pratique intègre quelques modifications. Cependant, des évolutions législatives et réglementaires sont toujours en cours, notamment celles liées à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) et à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

> Voir p. 13 Plus d'information sur ces lois

LA LOI D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORÊT (LAAF) : EN ROUTE POUR L'AGROÉCOLOGIE

Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et agriculture biologique

Pour la première fois les systèmes de production en agriculture biologique sont promus dans l'**article L. 141-1 du code rural** instituant les SAFER. Cette orientation est mise en œuvre concrètement par une nouvelle priorité donnée à un candidat acheteur auprès d'une SAFER qui s'engage à poursuivre ce mode de production sur des terres déjà exploitées en agriculture biologique.

Les Commissions départementales de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) deviennent les Commissions départementales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Les CDCEA, devenues CDPENAF, élargissent leur champ d'intervention aux espaces naturels et forestiers. Elles acquièrent la possibilité de s'autosaisir sur tout projet

d'aménagement ou sur toute rédaction de document d'urbanisme. Les SAFER, les Chambres d'agriculture, les organismes nationaux à vocation agricole et rurale, et les fédérations départementales des chasseurs y ont dorénavant une place attitrée.

Les CDPENAF réalisent désormais un inventaire quinquennal des friches pouvant être réhabilitées pour l'agriculture à la demande du préfet du département. Leurs avis deviennent contraignants lorsqu'un projet ou un document d'urbanisme a un impact sur une zone intégrant des productions sous signe d'identification de la qualité et de l'origine.

Extension du bail rural environnemental pour les propriétaires privés

Tout propriétaire privé peut désormais inclure des clauses visant au maintien de pratiques agricoles environnementales déjà existantes dans un bail de location de terres agricoles quelle que soit leur situation géographique.

La compensation agricole

La loi instaure un nouveau mécanisme visant à compenser les pertes de terres agricoles découlant de travaux ou d'aménagements (par exemple d'infrastructures routières et ferroviaires) par

le financement de projets collectifs pour consolider l'économie agricole du territoire. Cette compensation est à la charge du maître d'ouvrage, dès lors que le projet (public ou privé) a un fort impact sur l'économie agricole.

LA LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR) : DES ENJEUX POUR LES ESPACES AGRICOLES

Renforcer le rôle du SCOT intégrateur

Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale), dans un souci de clarification des normes et de simplification, devient le document de référence : le PLU se référant à ce document sera juridiquement sécurisé.

Favoriser les plans locaux d'urbanisme (PLU) Intercommunaux

La loi ALUR met fin aux plans d'occupation des sols (POS) au profit au moins des plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux. Mais le plan local d'urbanisme intercommunal est recommandé, compte tenu des limites du niveau communal pour apporter des réponses aux problématiques complexes de l'étalement urbain, de la préservation de la biodiversité, d'économie des ressources ou de pénurie de logements.

Lutter contre l'artificialisation des sols

Pour le PLU, un diagnostic agricole prendra en compte l'impact de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire à moyen terme, afin de mieux préserver le foncier et les exploitations agricoles. Les zones classées 2AU (zones non équipées destinées à l'urbanisation future) qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles et ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation, sauf dans le cadre de la révision du PLU.

Lutter contre le mitage et protéger les espaces naturels et agricoles

La possibilité d'utiliser le « pastillage » pour délimiter des secteurs en zone agricole et naturelle sera rendue exceptionnelle. Dans les zones agricoles, les bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial est reconnu pourront faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée, à condition qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole. Dans les zones naturelles, les autorisations de travaux seront soumises à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Reconnaître et réglementer l'habitat léger et mobile

Les dispositions d'urbanisme ont vocation à prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat sur le territoire et à considérer l'habitat léger (yourte, mobile home, etc.) comme lieu d'habitation permanent entrant dans le droit commun, pour éviter l'instabilité juridique actuelle. Les documents d'urbanisme peuvent définir les terrains où les résidences mobiles ou démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être installées. Ces terrains sont soumis à un régime de déclaration préalable ou de permis d'aménager.



ATTENTION

Ces mesures ne seront concrètes qu'à la parution des décrets d'application.

COMMANDER

LE GUIDE

“Agir sur le foncier agricole,
un rôle essentiel pour les collectivités”

Si vous souhaitez obtenir d'autres exemplaires du guide, vous pouvez commander en ligne sur www.terredeliens.org ou adresser un courrier comportant vos coordonnées complètes (adresse, téléphone, adresse électronique) accompagné d'un chèque de 10€ par exemplaire à l'ordre de Terre de Liens à :

Terre de Liens, 10 rue Archinard 26400 CREST

> Voir p. 130 Pour plus de renseignements,
n'hésitez pas à contacter
l'association territoriale
la plus proche

Terre de Liens
Seconde impression,
revue, corrigée, augmentée.
Avril 2015

POURQUOI CE GUIDE ?

Parce que les collectivités ont un rôle majeur à jouer pour préserver les terres agricoles et les rendre disponibles pour une agriculture de proximité respectueuse de l'environnement et créatrice de liens,

Parce que nombreux sont les citoyens qui souhaitent agir sur leurs territoires et mobiliser leurs élus,

Le mouvement Terre de Liens s'est emparé du sujet et souhaite aujourd'hui transmettre le fruit de ses réflexions au travers d'outils et démarches à mettre en œuvre localement.

COMMENT PEUVENT AGIR LES COLLECTIVITÉS ?

Protéger les terres agricoles dans les documents d'urbanisme et via des zonages de protection, mener une politique d'intervention foncière...

Repérer et mobiliser le foncier pour l'installation, développer le stockage, revaloriser les terres en friche...

Participer concrètement à des installations, mettre à disposition du foncier, participer à des acquisitions avec Terre de Liens.

Toutes ces pistes de réflexion sont développées dans ce guide et illustrées par des exemples concrets de collectivités engagées.



LE MOUVEMENT TERRE DE LIENS, EN QUELQUES CHIFFRES...

Depuis 2003 :

- > près de 12 000 citoyens mobilisés
- > plus de 150 agriculteurs installés
- > une centaine de fermes acquises
- > plus de 2 000 hectares dédiés à une agriculture biologique ou paysanne
- > 1 000 candidat(e)s à l'installation agricole conseillés chaque année



Avec la contribution financière du comité d'éducation spéciale - Développement agricole et rural -



Terre de Liens : mouvement@terredeliens.org | 09 70 20 31 00