

FACILITER L'INSTALLATION AGRICOLE SUR DU FONCIER PRIVÉ

3. Mener une politique foncière

Agir sur le foncier agricole privé, sans acquérir les terres.



PROTÉGER ET REDONNER DES TERRES À L'AGRICULTURE NOURRICIÈRE

Au travers des PLU(i) et SCoT, les élus peuvent réglementer l'usage des sols et limiter la consommation et le « mitage » du foncier agricole.

Pour assurer une préservation sur le long terme, deux dispositifs introduisent des protections réglementaires fortes : les **zones agricoles protégées (ZAP)** et la **protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PÉAN)**.



Aurélie Mézière, maire de Plessé (44)

Il est primordial que les collectivités sécurisent le foncier agricole, c'est un bien commun, on est bien dans l'intérêt général.



REGROUPER LE PARCELLAIRE

Les collectivités peuvent faciliter le regroupement de parcelles agricoles pour former des **unités foncières plus cohérentes**, plus proches du siège d'exploitation et plus viables économiquement. Ainsi, la concentration des terres autour de l'exploitation favorise un modèle d'élevage basé sur des systèmes plus herbagers, limite la circulation de gros engins sur les routes et donc la consommation d'énergie et l'usure des voiries communales.

Concrètement, les collectivités peuvent **créer une instance de concertation foncière** qui pourra suggérer ou initier des échanges parcellaires, entre deux propriétaires ou davantage. Pour faciliter le pilotage des opérations de grande envergure, certains élus se font accompagner par des partenaires spécialistes du foncier agricole.



En Loire-Atlantique (44), trois PÉAN ont été créés depuis 2013 par le Département

Le PÉAN de la presqu'île guérandaise, le PÉAN « Estuaire et Brière, terre d'élevage et de nature » et celui des vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens. Ils couvrent au total 29 351 hectares et permettent de garantir la vocation agricole des espaces au-delà des espaces agricoles pérennes définis dans les documents d'urbanisme. Ils permettent aussi de renforcer les actions nécessaires à la pérennité de l'agriculture, dans le respect des spécificités environnementales des territoires.



Marie-Claire Boucher, maire de Saint-Georges-de-Reintembault (35)

Il nous est apparu intéressant d'avoir une seule unité foncière de 3 ha, avec en ligne de mire la question de la transmission de la ferme au moment du départ à la retraite du couple de maraîchers.



DES DISPOSITIFS POUR MENER DES ÉCHANGES PARCELLAIRES

La Chambre d'agriculture soutient les échanges parcellaires amiables : aide à la constitution de réserves foncières par les collectivités, animation de collectifs d'exploitants, etc.

En savoir plus : www.agriculture-collectivites.bzh

Les outils ECIRF (Échanges et cessions d'immeubles ruraux et forestiers) et AFAFE (Aménagement foncier agricole forestier et environnemental), portés par les Départements, peuvent par exemple soutenir financièrement les échanges et la remise en état de parcelles avant échange.

En savoir plus auprès de votre Département :
/// Voir « Acteurs pour vous accompagner » p.46

METTRE DES TERRES EN RÉSERVE

Certaines collectivités font le choix d'acquérir des terres pour une durée limitée avant de les revendre à un candidat qui a ainsi le **temps de consolider son projet** : emprunts, parcours d'installation, formation, structuration d'un collectif le cas échéant, etc. Ce type de démarche peut également permettre de donner le temps nécessaire à la recherche d'un repreneur pour une ferme.

La collectivité peut passer une convention avec la SAFER pour solliciter cette mise en réserve de biens fonciers, en précisant leur destination. **La SAFER se rend alors propriétaire du bien et facture les frais de stockage.**

LE PORTAGE FONCIER PROPOSÉ PAR LA RÉGION BRETAGNE ET LE DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

La Région Bretagne et le Département d'Ille-et-Vilaine proposent chacun un dispositif de portage foncier pour les projets agri-ruraux innovants. Celui de la Région s'adresse à tous les projets bretons et prend en charge les frais financiers de stockage du bien facturés par la SAFER. Celui du Département vient en complémentarité de celui de la Région en prenant en charge les autres frais (gestion, animation d'échange) selon un barème forfaitaire.

Les deux dispositifs sont réservés aux porteurs de projet s'installant hors cadre familial et correspondant aux orientations de la politique agricole de la Région et du Département (agriculture biologique, systèmes herbagers, activités diversifiées, productions atypiques...).

Deux modes d'intervention sont possibles :

- Cas n°1 : un porteur de projet a repéré des terres et sollicite le dispositif. Si le dossier est accepté, la SAFER peut acquérir le bien, le mettre en réserve le temps que le porteur de projet réalise les démarches pour finaliser son projet puis le lui revendre.
- Cas n°2 : la Région, le Département ou une collectivité locale identifie un bien intéressant puis sollicite la SAFER pour acquérir le bien et le mettre en réserve. Les partenaires lancent alors un appel à projets pour trouver un porteur de projet pour exploiter les terres.

S'il est principalement actionné par les porteurs de projet, ce dispositif est également très utile comme levier d'action pour des collectivités qui veulent agir concrètement pour le maintien de fermes ou pour orienter les installations agricoles sur leur territoire.

En savoir plus : <https://www.ille-et-vilaine.fr/les-aides-du-departement/mise-en-reserve-fonciere>



Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné (35),

39 241 habitants

En 2009, la collectivité rencontre avec la SAFER un agriculteur sur le départ, qui n'a pas trouvé de repreneur, afin d'étudier une acquisition amiable de ses

26 hectares de terres avec bâti, dans la commune de Vignoc.

Une première publicité est réalisée mais la candidature du Val d'Ille-Aubigné n'est pas retenue. Réexaminée en 2010, l'EPCI se voit finalement attribuer près de 11 hectares avec bâti et matériel dans le cadre d'une attribution partielle. La collectivité actionne alors le dispositif de portage foncier : tandis que la SAFER acquiert et porte le foncier, une convention quadripartite spécifique de « soutien à la constitution de réserves foncières destinées à l'installation de jeunes agriculteurs » pour le bien est signée entre la SAFER, la Région, le Département et la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

Un appel à candidatures, mené en lien avec les acteurs départementaux de l'installation, a permis de retenir le projet du GAEC Biotapes (3 associés) en février 2013. En mars 2014, les terres sont acquises par l'association Terre de liens et un Groupement foncier agricole (GFA) est créé pour l'acquisition des bâtiments.

RÉHABILITER DES TERRES EN FRICHES

Une friche 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, certaines collectivités font le choix de **prendre en charge les frais de remise en culture pour faciliter un projet d'installation**. Dans ce cas, la collectivité peut utiliser une procédure de « mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées » (articles L 125-1 à L125-15 du code rural) qui consiste à délivrer des autorisations préfectorales d'exploiter sur les parcelles « incultes ou manifestement sous exploitées depuis au moins trois ans », comme l'a fait Moëlan-sur-Mer (29). Cette procédure est néanmoins peu utilisée car complexe et laborieuse à mettre en œuvre.



Moëlan-sur-Mer (29), 6 916 habitants Mise en valeur des terres incultes

Un long processus administratif a permis de mener à bien la procédure de « mise en valeur des terres incultes ».

La démarche initiée par la commune est portée officiellement par le Département du Finistère et soutenue par les services de l'État.

Les friches littorales, inexploitées depuis plusieurs années, sont ainsi protégées de l'artificialisation et converties en bio. Des haies sont conservées et/ou plantées afin de maintenir et préserver la biodiversité. Des appels à candidatures lancés en 2019 et 2020 ont permis trois installations sur une surface de 60 ha.



L'île-de-Bréhat (22), 412 habitants

Repérage des friches

Sur les 309 ha que comprend l'archipel de Bréhat, seulement 12 % sont valorisés par l'agriculture (culture, prairie, éco-pâturage) alors que 25 % sont en friches. Parmi elles, le rapport Fert'île a identifié 33 ha propices à l'agriculture. Désormais, la commune actionne deux leviers : l'acquisition de foncier (par achat ou par procédure de bien sans maître) et la mise en lien entre propriétaires et agriculteurs.

Un bien sans maître est un bien immobilier dont le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans, sans héritier ou pour lequel les héritiers n'ont pas accepté la succession et/ou pour lequel les taxes foncières ne sont pas acquittées depuis plus de trois ans. Une fois reconnues sans maître, la commune peut alors incorporer ces terres dans le domaine communal. La procédure est toutefois longue et fastidieuse.



La Haye-Fouassière (44), 4 823 habitants

Adhésion à une association

Pour l'association Terres en vie à laquelle adhère la commune, la friche est perçue comme une opportunité. Elle laisse la possibilité à un nouveau modèle agricole d'émerger : une agriculture diversifiée, en lien avec les besoins du territoire, respectueuse des sols et de la biodiversité.

AGIR SUR LE PRIX DES TERRES

Le prix des terres agricoles peut être un frein à l'installation ou à la reprise de fermes. Les collectivités peuvent concourir à maintenir des prix décents en **dénonçant auprès de la SAFER les ventes trop chères** et enclencher une « **préemption avec révision de prix** ».



Communauté de communes

Côte d'Émeraude (22-35), 29 271 habitants

Dans le cadre de son Projet alimentaire et agricole territorial (PAAT), la CCCE s'est donné pour objectif de suivre et de maîtriser le coût du foncier sur le territoire en intervenant sur les ventes d'un montant abusif vis-à-vis du marché.



LE GUIDE « AGIR SUR LE FONCIER AGRICOLE »



Édité par Terre de liens et à destination des élus, ce guide pratique permet de comprendre le rôle essentiel des collectivités et présente les leviers actionnables en matière agricole.

En savoir plus :
ressources.terredeliens.org

LA CELLULE FONCIÈRE DÉPARTEMENTALE : UN ESPACE STRATÉGIQUE DE CONCERTATION POUR L'ESPACE AGRICOLE

La cellule foncière est un lieu d'échanges, d'informations entre la collectivité et le monde agricole, sans caractère réglementaire. Elle peut réunir une diversité d'acteurs en lien avec les questions foncières agricoles : la SAFER, le conseil départemental, la DDTM, la Chambre d'agriculture, etc.

L'objectif est de donner une plus grande lisibilité au monde agricole sur les ouvertures à l'urbanisation dans l'optique de réduire au maximum les effets d'une opération d'urbanisation sur l'espace agricole et/ou de la compenser quand le prélèvement ne peut pas être évité.

Brest Métropole (29), 211 156 habitants s'appuie sur la cellule foncière finistérienne afin de porter un dispositif de compensation (au moins partiel) des pertes de foncier agricole.



POINTS D'ATTENTION

- Certaines procédures peuvent s'avérer longues et laborieuses, très réglementées, d'où l'intérêt de se faire accompagner par des partenaires adaptés.
- L'intervention des collectivités en matière de foncier agricole peut être vécue comme une « intrusion » dans une sphère privée : veillez à définir clairement vos objectifs, de façon partagée, en amont de votre démarche.



4. Soutenir les porteurs de projet

Favoriser la vitalité agricole et la résilience du territoire en facilitant l'arrivée de nouveaux porteurs de projet agricole.



SE FAIRE RECONNAÎTRE COMME UN TERRITOIRE D'ACCUEIL

Pour attirer des porteurs de projet agricole, il est judicieux de communiquer sur le positionnement de la collectivité et le dynamisme du territoire. Il peut s'agir de :

- **mettre en lien les élus, habitants et agriculteurs**, à l'instar de la charte du bien-vivre ensemble rédigée à Kergrist (56),
- organiser des **visites de fermes**,
- **mettre en avant la place et la vitalité agricole** du territoire dans le bulletin communal.



Les communes de Plérin (22), Hillion (22), Lauzach (56), Plessé (44) sont labellisées « Territoire bio engagé » par l'association interprofessionnelle régionale Interbio. Le label est délivré selon la surface agricole en bio sur le territoire et la part de produits bio dans la restauration collective.

En savoir plus : www.territoirebioengagement.fr

Langan, 1 094 habitants et La Chapelle-Thourault, 2 294 habitants

Les maires ont écrit un courrier à la SAFER pour soutenir des porteurs de projet : cela a permis de donner du poids aux candidatures, par rapport à un projet d'agrandissement de ferme par exemple.



ACCUEILLIR LES PORTEURS DE PROJET ET LES ORIENTER VERS LES PARTENAIRES ADAPTÉS

Les collectivités jouent un rôle d'autant plus important que les candidats à l'installation sont de plus en plus « non issus du milieu agricole » (NIMA), ou bien s'installent hors cadre familial, c'est-à-dire sans reprendre une ferme appartenant à la famille. Pour ces candidats, **la recherche de foncier reste la problématique majeure sur laquelle la collectivité peut apporter son soutien** en :

- mandatant un **élu référent dédié aux questions agricoles** qui peut être le premier interlocuteur sur le territoire,
- recrutant un **chargé de mission foncier/agriculture** qui peut également être un interlocuteur de choix, comme l'ont fait la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, Belle-Ile-en-Mer ou encore Redon Agglomération (à noter qu'avec les moyens attribués aux Projets alimentaires territoriaux (PAT) par la DRAAF, les collectivités sont de plus en plus dotées d'agents dédiés),
- renvoyant vers le **Point accueil installation**,
- apportant un **soutien moral** aux porteurs de projet.

POINT ACCUEIL INSTALLATION ET POINT ACCUEIL TRANSMISSION : DEUX OUTILS MULTI-ACTEURS AU SERVICE DES PORTEURS DE PROJET ET DES CÉDANTS

Lieux d'accueil et d'accompagnement portés par la Chambre d'agriculture de Bretagne en partenariat avec les autres acteurs de développement agricole, les PAI et PAT accueillent respectivement les porteurs de projet et les cédants pour les informer, les orienter et les guider en fonction de leurs besoins.

METTRE EN LIEN LE FONCIER DISPONIBLE AVEC DES PORTEURS DE PROJET

En lien avec le diagnostic réalisé sur le foncier agricole de leur territoire /// Voir fiche 2, les élus peuvent **faciliter la recherche de terres pour des porteurs de projet souhaitant s'installer** : identification de terres libres ou susceptibles d'être prochainement libérées, qui répondent à leurs besoins en termes de surfaces, d'équipements, etc.

Les élus s'appuient fréquemment sur des outils spécifiques, qui permettent de connaître les cessions d'activité et de communiquer sur les terres disponibles /// Voir encadré à droite



Laillé (35), 5276 habitants

Les élus municipaux ont mis en place deux canaux de veille sur les mutations de foncier :

- l'outil Vigifoncier, auquel la commune souscrit, alerte les élus des ventes en cours. La vente d'une terre agricole est soumise à la consultation de la SAFER qui la rend publique, et peut potentiellement préempter le terrain dans le cas où d'autres agriculteurs seraient intéressés /// Voir fiche 6,
- la mutation de ferme, c'est-à-dire le changement d'exploitant d'une terre, est soumise à une autorisation d'exploiter demandée par le potentiel nouvel exploitant auprès de la DDTM qui a une obligation de publicité sur le site internet de la préfecture de département. Les élus consultant mensuellement les demandes d'exploiter peuvent rediriger les porteurs de projet pour qu'ils se positionnent sur ces terres.



Françoise Loupre, maire de Laillé (35)

Les mesures de publicité qui annoncent les mutations de foncier n'atteignent pas les porteurs de projet. Le problème d'accès à la terre est en partie un problème de communication.



Plouër-sur-Rance (22), 3575 habitants

Les élus communiquent auprès des particuliers qui possèdent de grandes parcelles afin qu'ils les proposent à des porteurs de projet. En effet, certaines activités nécessitent peu de surface (2000 m² à 5000 m² suffisent pour des projets de plantes aromatiques et médicinales, par exemple).



Emmanuel Cibert, adjoint à l'urbanisme, aménagement de l'espace, biodiversité et mobilités à Plouër-sur-Rance (22)

Les grands jardins des particuliers constituent une source de foncier à ne pas négliger pour des projets agricoles tels que l'éco-pâturage, le maraîchage, les petits fruits ou les plantes aromatiques. De plus, cela soulage certains propriétaires d'un entretien souvent coûteux, chronophage et peu raisonné de leur terrain et crée du lien social.



PLUSIEURS OUTILS POUR RECENSER LE FONCIER AGRICOLE DISPONIBLE

- Vigifoncier, outil de veille foncière proposé par la SAFER est aujourd'hui très utilisé par les collectivités /// Voir fiches 2 et 6
- La Chambre d'agriculture dispose d'un Répertoire départ installation (RDI) qui met en relation les offres et les demandes de foncier pour l'installation : www.repertoireinstallation.com
- La FRCIVAM coordonne le site du collectif InPACT qui regroupe les annonces de transmissions et de recherches de fermes : www.installation-transmission-paysanne.bzh
- Terre de liens propose également un outil pour repérer ou proposer des terres : www.objectif-terres.org



PORTER DES ACTIONS AUTOUR DE LA TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

En réponse à la crise du renouvellement des générations agricoles, les collectivités peuvent identifier les agriculteurs susceptibles de céder leur ferme dans les années à venir, et les mettre en relation avec des porteurs de projet. Ce travail peut aussi inclure les propriétaires fonciers non exploitants, soucieux de permettre une installation sur leurs terres.

Les collectivités peuvent :

- réaliser un diagnostic de préparation de la transmission et un accompagnement à la cession,
- recenser et rencontrer les agriculteurs proches de la retraite pour les sensibiliser aux enjeux de la transmission,
- relayer les initiatives des structures de développement agricole qui portent des actions d'installation/transmission,
- organiser des événements pour mettre en lien cédants et porteurs de projet (cafés installation-transmission ou rallyes fermes à transmettre) avec l'appui d'acteurs agricoles.



Patrice Gautier, maire d'Évran (22) et vice-président en charge de l'agriculture et de la mer à Dinan Agglomération

L'attractivité d'une commune tient à la fois au dynamisme de son centre-bourg mais aussi au maintien voire à l'augmentation du nombre d'agriculteurs. Nous essayons d'éviter la disparition de sièges d'exploitation en faveur de l'agrandissement.



CONTRIBUER FINANCIÈREMENT EN OCTROYANT UNE SUBVENTION À L'INSTALLATION...

De nombreux EPCI proposent des soutiens complémentaires aux aides légales à l'installation, en lien avec leurs compétences économiques. Certains d'entre eux conditionnent l'attribution de subventions à des critères environnementaux, comme par exemple l'exploitation en agriculture biologique, l'entretien des haies, etc.

Les EPCI peuvent aussi pratiquer le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les jeunes agriculteurs.

... OU EN PRENANT DES PARTS DANS UNE STRUCTURE FONCIÈRE AGRICOLE

Une modification du code rural récente permet aux structures agricoles coopératives (Société coopérative d'intérêt collectif, SCIC, ou Société coopérative de production SCOP), de plus en plus nombreuses, de bénéficier des aides de la Politique agricole commune. Pour les soutenir, les collectivités peuvent prendre des parts sociétaires dans ces coopératives de statut SCIC.

En revanche, une collectivité ne peut réglementairement pas prendre part à une structure foncière de type Groupement Foncier agricole (GFA). À défaut, elle peut encourager la mobilisation citoyenne en organisant des réunions d'informations.



Dinan Agglomération (22), 106 227 habitants

Dans le cadre de son Projet alimentaire territorial, la collectivité expérimente plusieurs actions en matière de transmission, en lien avec la Chambre d'agriculture, l'association Agriculture paysanne 22 et le CEDAPA (Centre d'études pour un développement agricole plus autonome) :

- repérage des cessations d'activités,
- accompagnement collectif des cédants pour préparer la transmission de leur ferme,
 - réalisation d'un travail d'étudiants en agriculture pour anticiper et élargir les scénarii de transmission agricole,
 - proposition d'espaces d'échanges entre porteurs de projet et cédants à l'occasion d'un forum transmission, d'un rallye transmission ou encore de cafés-installation,
 - expérimentation d'un accompagnement des élus et propriétaires pour favoriser l'accès au foncier sur le territoire des 23 communes.



Avec l'association « Initiative Pays de Dinan », la collectivité porte le fonds de prêt d'honneur agricole qui permet d'accompagner des installations agricoles à forte valeur ajoutée pour le territoire. Pour sa deuxième année de fonctionnement, quatre prêts d'honneur ont été accordés, pour un montant total de 20 000€.

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Les agriculteurs qui partent à la retraite conservent souvent leur habitat sur le siège de la ferme. La recherche de logement s'avère ainsi difficile pour les repreneurs. Certaines collectivités ont pu intervenir sur cette problématique en :

- **aidant les repreneurs dans la recherche d'un logement** en proximité,
- **proposant des logements** communaux à la location,
- **acceptant ponctuellement de l'habitat léger** (caravane, yourte...) notamment pour l'accueil de saisonniers, de stagiaires ou pour les porteurs de projet dans l'attente de trouver ou rénover un logement.



Saint-Georges-de-Reintembault (35), 1 531 habitants

En 2009, la commune acquiert une petite exploitation agricole constituée d'une maison, d'un hangar et de 1,74 ha de foncier. La location de la maison est comprise dans le bail rural de la ferme. Cette modalité, imposée par la SAFER, permet que la maison reste associée à l'activité agricole.

Tandis que les agents communaux réhabilitent la maison, la commune a meublé un studio en centre-bourg pour proposer une location aux stagiaires. Désormais, les maraîchers se sont équipés de caravanes pour les accueillir.

GUIDE DES AIDES FINANCIÈRES DES COLLECTIVITÉS AUX AGRICULTEURS



Aide à l'installation, à l'investissement ou à l'achat de matériel agricole d'occasion, surprime à la conversion en bio, tarif de l'eau réduit pour l'agriculture durable...

Ce guide, co-écrit par la FNAB, la FNCCR et l'AMF, est une mine d'informations pour comprendre le cadre local des aides aux agriculteurs, et les possibilités concrètes qui s'offrent aux collectivités.

En savoir plus :
territoiresbio.fr



ACCOMPAGNER LE DÉMARRAGE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Les collectivités peuvent agir de plusieurs façons pour **impulser la mise en route de projets agricoles**, faciliter l'ancrage local et ainsi aider les porteurs de projet à pérenniser leur(s) activité(s).



Quistinic (56), 1440 habitants

La commune a développé un ensemble d'aides, formelles ou informelles, parmi lesquelles :

- **un soutien logistique** : un élu agriculteur a labouré les terres de la jeune maraîchère en attendant qu'elle puisse s'équiper en matériel adéquat,
- **un appui pour un logement** : les élus ont soutenu la demande et permis l'octroi d'un logement social auprès de la communauté de communes (Quistinic a depuis rejoint Lorient Agglomération),
- **la mise à disposition de services** : la commune a proposé de mettre à disposition de futurs paysans-boulangers le four à pain du parc village touristique de Poul-Fetan via une « mise à disposition de services » avec le conseil départemental du Morbihan, gestionnaire délégué du lieu.



Gisèle Guilbart, maire de Quistinic (56) de 2008 à 2020

Si ces soutiens de la commune peuvent parfois sembler modestes, ils sont souvent indispensables pour lancer ce type de projets. De son côté, la municipalité est gagnante à voir se développer une agriculture respectueuse de l'environnement et des paysages, pourvoyeuse de produits locaux et d'emplois. Un plus pour l'image et l'attractivité de la commune.



POINTS D'ATTENTION

- Mandater un élu référent dédié aux questions agricoles.
 - Être dans une posture d'accueil et de coopération.
- Connaître les outils pour recenser le foncier agricole disponible.
 - Travailler en complémentarité des acteurs agricoles, les solliciter afin d'organiser des actions en faveur de l'installation et de la transmission des fermes.
 - Faciliter l'accès au logement des repreneurs.

MOBILISER LES CITOYENS

Terre de liens accompagne les collectivités sur la mobilisation citoyenne par :

- la mobilisation de l'épargne citoyenne, de dons, donations, legs et de subventions d'investissement,
- l'animation des dynamiques citoyennes : recherche d'opportunités foncières, sensibilisation des élus et citoyens sur les questions foncières, accompagnement de porteurs et porteuses de projet...

En savoir plus :

<https://terredeliens.org/national/mobiliser-les-citoyennes/>

