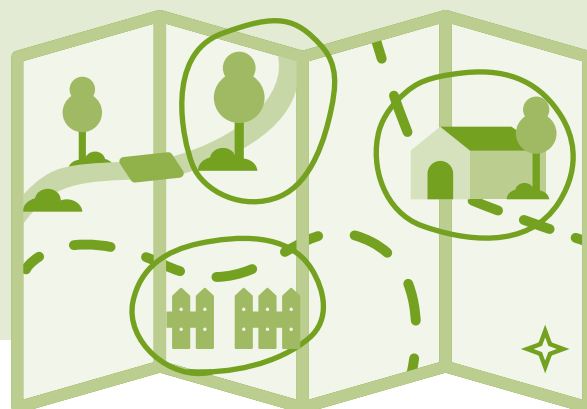


**DÉVELOPPER  
UN PROJET  
AGRICOLE  
SUR DU FONCIER  
APPARTENANT  
À LA  
COLLECTIVITÉ**

# 5. Identifier les terres adéquates

Mieux connaître ses terres pour déterminer celles qui seraient susceptibles d'accueillir l'activité agricole escomptée.



## S'APPUYER SUR LE DIAGNOSTIC FONCIER

Le diagnostic foncier préalable (*/// Voir fiche 2*) permet de **réaliser un inventaire détaillé** des parcelles appartenant à la collectivité, et **identifie les terrains propices à une activité agricole** professionnelle ou non professionnelle (jardins familiaux, jardins partagés...).

Ce diagnostic peut aussi porter sur des terres agricoles appartenant au CCAS, à la suite de legs. Dans ce cas, elles sont souvent déjà exploitées mais peuvent se libérer.

## RÉALISER UN INVENTAIRE DE SON PATRIMOINE FONCIER

La SAFER Pays de la Loire propose aux collectivités de réaliser un inventaire de leur patrimoine foncier : ses propriétés gérées en propre, celles gérées par la SAFER, les réserves foncières que la SAFER maîtrise à la demande de la collectivité, etc. Elle y adjoint les données de la Politique agricole commune, le zonage en matière d'urbanisme, la situation locative, l'usage agricole, l'identité de l'exploitant, la nature réelle du patrimoine, l'estimation financière des parcelles, le zonage réglementaire environnemental.

En savoir plus : [www.safer-pays-de-loire.fr](http://www.safer-pays-de-loire.fr)



### Langouët (35), 619 habitants

La commune a transformé son ancien terrain de foot inutilisé, classé en zone de loisirs au PLU, en micro-ferme permacole avec un nouveau classement en espace agricole. Elle a ensuite lancé un appel à projets pour identifier des personnes souhaitant se lancer dans l'aventure. Quatre ans après, le terrain est métamorphosé, les maraîchers tiennent un marché hebdomadaire et fournissent la cantine scolaire.

## CHANGER LA DESTINATION DU FONCIER

Les collectivités possèdent du foncier qui n'est pas toujours destiné à l'agriculture : espaces à vocation économique, d'habitat, de services... Elles peuvent réorienter ce foncier vers un projet agricole, nécessitant parfois le **changement de zonage dans les documents d'urbanisme**.



### Lanvallay (22), 4 325 habitants

La municipalité a réorienté une parcelle de 6 hectares initialement dédiée à l'accueil d'une salle multifonction vers un usage agricole pour y développer un projet d'approvisionnement local de la cantine scolaire et de l'EHPAD.

## S'ASSURER DU POTENTIEL DES TERRES ET DES INFRASTRUCTURES IDENTIFIÉES POUR ACCUEILLIR LE PROJET

Avant de lancer un projet sur des terres dont la collectivité est propriétaire, il est essentiel de dresser un état des lieux précis du potentiel agricole des terres identifiées. **Réaliser une étude de faisabilité permet de détecter des éléments bloquant ou au contraire favorisant le projet**: présence de bâtiment, d'accès à l'eau, qualité des terres, surface adaptée ou non au type de production pressenti, constructibilité, etc.



### Île-d'Arz (56), 293 habitants

La commune a porté la construction d'un bâtiment proposant un local de vente pour les exploitants de l'île, un laboratoire de transformation financé par un GAEC et des espaces de stockage. Il accueille depuis 2023 un paysan-boulangier et une paysanne-brasseuse. Ainsi la municipalité garde la main sur le bâtiment, ce qui évite des problèmes de transmission. Elle a également pu maîtriser la qualité architecturale du projet, et porter les démarches administratives en loi littorale, « un casse-tête » car une grande partie de l'espace agricole est classée en zone naturelle au PLU, où les constructions sont interdites.

Le lieu est loué aux exploitants à un loyer avantageux mais avec des restrictions d'utilisation : il ne peut ni servir d'habitation, ni accueillir d'animaux pour éviter les risques de rejet à la mer.



### Vannes (56), 56 366 habitants

Après deux années de recherches infructueuses du site idéal, la ville a redéfini son projet de régie maraîchère en fonction de la taille de la parcelle disponible.

D'un projet d'approvisionnement de l'ensemble de la restauration scolaire, elle s'est finalement recentrée sur les cinq crèches municipales.



### Plérin (22), 14 459 habitants

À ce jour, le manque de terres freine le projet. Idéalement, 2 à 3 hectares seraient nécessaires au projet de régie maraîchère : ils doivent être proches du centre-ville pour être accessibles notamment aux écoles. La ville a bien des terrains en bordure de la RN12 mais leur qualité agronomique est médiocre et il n'y a pas d'alimentation en eau. Elle dispose de nombreux terrains dispersés dont elle va faire l'inventaire afin de leur trouver une destination.

## ADAPTER SON PROJET AUX TERRES DISPONIBLES

Parfois, les terres disponibles ne correspondent pas tout à fait au projet défini au départ. Dans ce cas et lorsque c'est possible, les élus font évoluer leur projet.



### POINTS D'ATTENTION

- Avant de lancer le projet, connaître le classement au PLU(i) et la possibilité de construire des bâtiments ou de monter des serres.
  - Connaître la qualité agronomique des terres pour vérifier leur potentiel.
    - Prioriser les parcelles avec bâtiment et si possible un logement.
- Vérifier les caractéristiques techniques : chemin d'accès pour un tracteur, accès à l'eau et aux autres réseaux.
  - S'assurer qu'il y a un débouché, une rentabilité pour que le projet soit viable.
- Entamer le processus de conversion en agriculture biologique des terres avant même le recrutement des porteurs de projet, si c'est l'orientation souhaitée.

# 6. Acheter du foncier agricole

Acquérir des terres agricoles pour développer un projet.



## CONNAÎTRE CE QUI SE VEND

La SAFER est systématiquement informée des projets de vente par les notaires, via une notification envoyée à la suite de la signature du compromis de vente. Elle reçoit entre 20 000 et 25 000 notifications par an. Elle transmet ensuite l'information aux syndicats agricoles. Les collectivités sont également informées à la **condition de souscrire au dispositif Vigifoncier**.

### VIGIFONCIER, L'OUTIL DE VEILLE FONCIÈRE DE LA SAFER

Service d'information en ligne, il permet aux collectivités de :

- connaître en temps réel les projets d'achat de biens sur leur territoire,
- disposer d'indicateurs de suivi et d'analyse des dynamiques foncières locales.

Une convention de veille foncière avec la SAFER coûte entre 200 et 1000 €/an pour recevoir les déclarations d'intention d'aliéner (DIA), les publicités SAFER, les avis de préemption et les rétrocessions SAFER.



#### Pascal Laporte, adjoint à l'environnement à Plérin (22)

*Il faut être en veille constante et active car cela se passe souvent «en off» avant d'apparaître dans les radars légaux. Nous communiquons sur notre recherche de foncier – formellement et informellement – nous repérons les parcelles peu ou plus exploitées, nous rencontrons les producteurs qui vont partir à la retraite. Cette démarche permet également d'apporter de la transparence à notre projet.*



### Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné (35), 39 241 habitants

À Montreuil-Le-Gast (35), malgré la forte pression foncière, un propriétaire de terres souhaitait les vendre à la communauté de communes.

Un compromis de vente a donc été signé directement entre l'agriculteur et l'EPCI. La collectivité est devenue propriétaire du foncier qu'elle a loué, après appel à candidatures, à une agricultrice bio via un bail rural à clauses environnementales de 25 ans. Début 2023, l'EPCI a vendu le foncier au profit de l'exploitante qui avait fait part de son intérêt à l'acquisition dans le cadre de son développement.

## ACQUÉRIR À L'AMIABLE

Lorsqu'une collectivité souhaite acquérir des terres agricoles, elle **entre en concurrence avec les autres acteurs** susceptibles d'être intéressés par la vente, agriculteurs voisins notamment.

Généralement, une acquisition amiable est organisée par la SAFER, qui joue un rôle semblable à une agence immobilière auprès du vendeur et de l'acquéreur.

C'est le cas le plus courant : 78 % des surfaces acquises le sont via une procédure amiable.

## PRÉEMPTER VIA LA SAFER

Si une collectivité est intéressée par un bien agricole en cours d'acquisition (compromis en cours avec l'acheteur), elle dispose de quinze jours pour se manifester auprès de la SAFER et **enclencher une préemption au motif agricole ou environnemental** (droit également ouvert aux agriculteurs). 22 % des surfaces sont acquises par préemption.

La SAFER dispose au total de deux mois pour réaliser une préemption :

- un mois pour monter le dossier puis saisir les services de l'État : la DRAAF pour la partie agricole et France domaine pour la validation financière,
- les services de l'État ont ensuite un mois pour se prononcer sur la préemption.

En cas d'acceptation de la préemption, la SAFER achète le bien et en devient propriétaire. Elle le remet ensuite en vente. La personne qui a sollicité la préemption n'a pas la certitude de pouvoir acheter le bien in fine. Si la préemption est réalisée au prix du compromis de vente, le propriétaire ne peut pas refuser de vendre. Si la préemption propose un prix inférieur à celui du compromis, le propriétaire peut retirer son bien de la vente; il a six mois pour prendre sa décision.

À noter que, lorsque la SAFER acquiert un terrain en agriculture biologique, elle doit le revendre en priorité à un agriculteur bio (Loi d'avenir 2014).

**Point de vigilance : tous les biens ne sont pas préemptibles**, notamment dans le cas d'une vente familiale ou d'une vente à un locataire en place depuis plus de 3 ans (sauf périmètre d'urbanisation).

## POSTULER À L'APPEL À CANDIDATURES DE LA SAFER

Les biens acquis par la SAFER (soit par procédure amiable, soit par préemption) font ensuite l'objet d'un appel à candidatures afin de permettre à d'éventuels acteurs intéressés de se manifester. La publicité est faite sur les principaux médias agricoles d'annonces légales, sur le site de la SAFER, sur le site de la Préfecture de Région et du Département, et affichée en mairie où se situe le bien à vendre.

La **collectivité demandeuse de la préemption peut se porter candidate** au même titre que des porteurs de projet ou agriculteurs en place qui souhaitent s'agrandir. La **collectivité n'est toutefois pas prioritaire**. Les dossiers sont étudiés par le Comité technique départemental de la SAFER, qui se réunit environ une fois par mois.

## RÉALISER UNE CO-ACQUISITION

La Fondation Terre de liens propose différents montages pour une acquisition conjointe de terres avec une collectivité territoriale. Cette modalité de maîtrise foncière partagée (ou déléguée) peut présenter de nombreux avantages :

- un effet levier des finances publiques par la mobilisation conjointe de la population locale (épargne citoyenne, dons, mécénat d'entreprise),
- une délégation de la gestion patrimoniale et locative assumée par Terre de liens,
- une garantie statutaire de préservation des terres agricoles et des fermes sur le très long terme, au-delà d'éventuels changements politiques.



## POINTS D'ATTENTION

- Mettre en place une veille foncière continue afin d'être informé des disponibilités de terres. Avec l'outil Vigifoncier, la collectivité ne dispose que de 15 jours pour réagir à un projet d'achat en demandant une préemption puis en posant sa candidature.
- Être informé des terres disponibles suffisamment tôt pour pouvoir réagir et se porter acquéreur, en nouant un dialogue quotidien avec les agriculteurs et les organismes agricoles.
- Connaître et mobiliser les motifs valables pour justifier d'une préemption.
- Être vigilant sur l'impact de la préemption pour l'acheteur initial avec la mise en place éventuelle de compensations amiables.



## Rennes métropole (35), 476 936 habitants

Dans le cas du projet de la ferme de Mérol à Laillé (35), l'achat par la métropole a été validé par la SAFER pour les raisons suivantes :

- l'ensemble n'a pas intéressé les agriculteurs voisins,
- l'ambition municipale et communautaire est de préserver des bâtiments patrimoniaux, de favoriser l'installation de porteurs de projet et de développer l'agriculture biologique,
- des travaux de connexion écologique et de restauration de zones humides ont été réalisés et vont être poursuivis (création de haies, mares).

## DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES AIRES DE CAPTAGE D'EAU

Un droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine peut être exercé par les collectivités ou syndicats mixtes ayant la compétence de contribution à la préservation de la ressource en eau (CGCT).

Il s'applique sur les terres agricoles situées dans les aires d'alimentation de captage et permet aux collectivités d'appuyer leur démarche de préservation de la qualité de la ressource en eau.

En savoir plus :  
<https://aires-captages.fr>

# 7 Déterminer qui porte l'activité

Définir un mode de portage de l'activité agricole qui soit viable, sécurisé et en capacité de répondre aux objectifs définis.



## PORTER SON PROPRE PROJET AVEC LA RÉGIE AGRICOLE

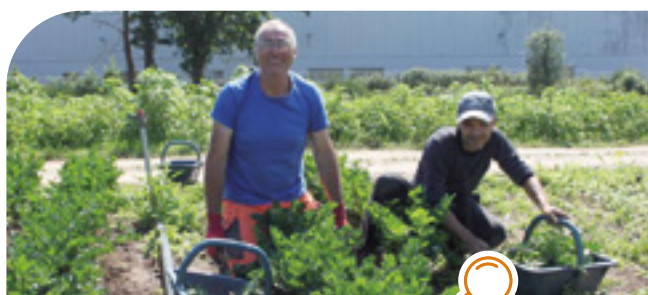
La régie agricole consiste à cultiver des terres communales, avec des agents communaux, pour un débouché communal dans une logique d'autoconsommation (restauration scolaire, crèches...). La plus connue des régies maraîchères est celle de Mouans-Sartoux dans les Alpes-Maritimes (06).

Point de vigilance : la régie agricole est un projet dont **l'envergure et les compétences dépassent parfois les collectivités**. Au gré de la construction du projet, certaines collectivités réorientent leur modèle, à l'instar de Lanvallay (22) qui a finalement décidé de louer ses terres à une maraîchère, en contractualisant sur les débouchés.



### Neulliac (56), 1 483 habitants

Un potager de 100 m<sup>2</sup> attenant à la cantine permet de produire 20 % des légumes de la cantine (85 repas/jour). Il est cultivé par le cuisinier pour qui cette mission a été intégrée à sa fiche de poste.



### Redon (35), 10 054 habitants

Un chantier d'insertion géré par la commune produit des légumes bio pour les cantines municipales (330 repas/jour) et l'EHPAD (230 repas/jour). Environ 80 % des légumes produits sont utilisés par la ville, l'excédent est donné à des structures caritatives.



### Vannes (56), 56 366 habitants

Un terrain de 7 000 m<sup>2</sup> est destiné à produire les légumes pour approvisionner les cinq crèches municipales (170 repas/jour). Il est cultivé par un agent dédié, aidé par le service des espaces verts (matériel et moyens humains).

★ AVANTAGES	⚠ INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Affichage d'une orientation politique forte et symbolique : exemplarité.</li> <li>■ Sécurisation de l'approvisionnement et de la qualité des produits pour la restauration collective.</li> <li>■ Développement d'actions pédagogiques.</li> <li>■ Création d'emplois sécurisés et rémunérateurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Investissements financiers importants.</li> <li>■ Compétences et horaires de travail inhabituels pour les agents de collectivités (activité saisonnière).</li> <li>■ Continuité du projet tributaire des décisions politiques.</li> <li>■ Débouchés à trouver pour les productions estivales pendant la fermeture des écoles.</li> <li>■ Prix de sortie des légumes comparable voire supérieur à l'achat extérieur.</li> </ul>

## DÉLÉGUER LA PRODUCTION

La collectivité peut préférer mettre à disposition ses terres à des agriculteurs en place ou en cours d'installation, tout en cadrant les objectifs qu'elle souhaite atteindre.

 AVANTAGES	 INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Définition des objectifs par la collectivité, tout en laissant la souplesse des moyens à mettre en œuvre au porteur de projet.</li><li>• Gestion du projet par un porteur de projet professionnel : moins engageant et plus sécurisant pour la collectivité.</li><li>• Contribution à la création d'activité agricole locale.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Risque de ne pas trouver le porteur de projet répondant parfaitement aux objectifs visés.</li><li>• Objectifs qui peuvent être dévoyés dans le temps.</li><li>• Articulation entre le projet public et le projet privé à trouver.</li><li>• Risque de «perte» de la maîtrise du foncier, selon le contrat de location choisie.</li></ul>

### Préciser ses attentes

Il importe que la collectivité définisse ses attentes et objectifs quant à la gestion de ses parcelles // Voir fiche 1, par exemple :

- fournir un volume d'**approvisionnement de la restauration collective**,
- proposer une **activité complémentaire aux autres productions** agricoles existantes sur le territoire,
- **préserver ou replanter des haies bocagères, protéger la ressource en eau, la biodiversité**, etc.,
- cultiver les parcelles dans un **mode de production biologique**,
- déployer un **volet pédagogique** auprès des habitants ou des scolaires.



#### Lanvallay (22), 4 325 habitants

En échange d'un bail agricole et d'un accès au futur hangar, il est demandé à la maraîchère de fournir 20 à 25 tonnes de légumes par an pour la restauration collective communale. L'objectif est d'établir une contractualisation autour d'un prix équitable pour les deux parties. Ainsi 40% maximum de la production annuelle est vendue à la commune, ce qui permet d'assurer l'autonomie de la maraîchère et l'équilibre économique de son entreprise agricole.

### DEUX RESSOURCES POUR IMAGINER DES SCÉNARIOS POSSIBLES POUR SON FONCIER

Le webinaire de la FRAB organisé en partenariat avec BRUDED dans le cadre du cycle de visites 2022 « Quel projet alimentaire pour mon foncier agricole ? » permet d'envisager les différents scénarii : produire soi-même ou déléguer la production à un tiers.

Le « Petit guide du foncier nourricier » du réseau Un Plus Bio s'adresse aux décideurs, élus et techniciens qui agissent sur les territoires et s'emparent de la question alimentaire via le prisme des terres agricoles. Le document évoque trois leviers pour agir sur du foncier nourricier en tant que collectivité :

- la régie agricole : pour des cantines vers le 100 % bio,
- le droit rural : une liberté contractuelle au service d'un projet alimentaire,
- la SCIC « nourricière » : un outil sociétair qui profite à l'économie locale.



## Trouver le porteur de projet

Pour trouver un exploitant pour ses terres, la commune ou intercommunalité pourra diffuser une annonce « simple » ou un appel à candidature. Une simple annonce est intéressante lorsque la collectivité a des attentes limitées. Il existe plusieurs outils permettant de faire connaître ses terres disponibles à la location : la plateforme « Objectif terres » de Terre de liens, le Répertoire départ installation (RDI) de la Chambre d'agriculture, le répertoire installation du pôle InPACT...

Un appel à candidatures, plus détaillé, expose les attentes de la collectivité ainsi que les critères pour sélectionner les candidatures. Il peut préciser :

- les **caractéristiques du terrain concerné** (surface, point d'eau, équipements et bâtiments existants, qualité des sols, etc.),
- le **cadre juridique de mise à disposition des terres** : durée, type de contrat, loyer,
- les **attentes de la collectivité** : ancrage local, agriculture durable, approvisionnement...

L'appel à candidatures doit être diffusé largement : réseaux agricoles, communes et EPCI voisins, partenaires institutionnels (Région, DRAAF, Départements...), pôles ESS, médias, réseaux sociaux, etc.

En parallèle de cette diffusion, certaines collectivités proposent une réunion de présentation du projet et des attentes sur le terrain. De même, la tenue d'entretiens avec les candidats permet de mieux comprendre leur projet pour consolider la décision.



### Nadège le Roux, adjointe à l'Île-d'Arz (56)

*Nous avons reçu toutes sortes de candidatures : élevage de volaille, culture de safran...*

*une cinquantaine en tout et de toute la France. Nous avons effectué une première sélection sur dossier puis avons mené des entretiens avec une dizaine de porteurs de projet. Deux sont sortis du lot. Au-delà du projet agricole, ils avaient un projet de vie sur l'île et aussi une solide expérience dans le métier. À égalité, nous avons fait le choix de l'âge : un jeune couple qui souhaitait par la suite fonder une famille. C'est donc un projet d'élevage laitier de bretonne pie noire avec transformation qui a été sélectionné.*



## L'APPEL À CANDIDATURES (OU APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT AMI) PERMET DE :

- favoriser l'émergence de projets qui répondent aux critères (ancrage local, agriculture durable, etc.)
- s'assurer de la continuité des objectifs du projet,
- poser un cadre clair pour justifier la sélection des candidatures.

Des informations précises sont le gage de candidatures sérieuses.



### Rennes Métropole (35), 476 936 habitants

La collectivité a acquis la Ferme de Mérol sur la commune de Laillé, puis a engagé une conversion des terres en agriculture biologique. Des études de sol ont été réalisées, et un appel à manifestation d'intérêt a été publié pour identifier des porteurs de projet à installer sur ces terrains. Un jury de sélection composé d'élus, de techniciens et de partenaires (Chambre d'agriculture, GAB, CIVAM, Bassin Versant, Département...) a retenu deux porteur de projet.

La présence des partenaires a permis un choix éclairé grâce à leur connaissance des porteurs de projet et à leur expertise. Cependant, la défection des porteurs de projet conduit la collectivité à relancer un nouvel AMI début 2024.



## ACCUEILLIR UN CHANTIER D'INSERTION

L'accueil d'une structure d'insertion pour exploiter les terres **conjugue des enjeux agricoles et sociaux**, en proposant du travail aux personnes éloignées de l'emploi. Elles peuvent ainsi acquérir ou confirmer une expérience agricole, et bénéficier d'un accompagnement socio-professionnel.

## DÉVELOPPER UN ESPACE-TEST AGRICOLE

À l'instar des pépinières d'activités économiques, les espaces-test agricoles sont des outils visant à **faciliter la création et l'expérimentation d'une activité agricole** par des porteurs de projet souvent non issus du monde agricole. Ils mettent à disposition des candidats un cadre légal d'exercice, des moyens de production (foncier, matériel, bâtiments) et un dispositif d'accompagnement technique et administratif.



### Moëlan-sur-Mer (29), 6 916 habitants

La commune a mis 23 hectares de terres en friche à disposition de l'association Optim'ism, qui a développé une ferme légumière en agriculture biologique : la Lande Fertile. Elle offre du travail aux personnes en recherche d'emploi et souhaitant acquérir ou confirmer une expérience agricole.



### Redon Agglomération (35-44-56), 69 036 habitants

En 2011, Redon Agglomération acquiert des terres agricoles pour faciliter l'installation, la formation et l'expérimentation en agriculture sur le territoire. Plusieurs activités y sont hébergées, dont un espace-test agricole en maraîchage biologique mis en place avec la Coopérative d'Installation en Agriculture Paysanne (CIAP 44).



## POINTS D'ATTENTION

- Bien connaître et évaluer les avantages et inconvénients des différents types de portages.
- Formuler et communiquer précisément sur ses attentes et objectifs pour trouver le bon porteur de projet.
  - Être ouvert aux propositions des porteurs de projet : certaines idées peuvent valoir la peine d'être étudiées !



### Michel Pierre, vice-président à l'insertion par l'activité

**économique, l'économie  
du secteur agricole  
et l'économie sociale  
et solidaire de Redon  
Agglomération (35-44-56)  
jusque 2020**

*Nous souhaitons soutenir l'agriculture locale et avons créé un groupe de réflexion au sein de l'intercommunalité pour définir la vocation des espaces et des activités à y développer. Entre 2011 et 2012, nous avons réalisé une étude d'opportunité avec la Chambre d'agriculture afin de définir les futures activités.*

*La création d'un espace-test est vite ressortie comme étant un objectif prioritaire, que nous avons ensuite affiné.*



# 8. Louer ses terres

Déterminer le mode de contractualisation le plus approprié aux objectifs de la collectivité et aux besoins du porteur de projet.



## DÉFINIR LE CONTRAT APPROPRIÉ

Les collectivités disposent de nombreuses possibilités pour proposer des terres dont elles sont propriétaires, à des agriculteurs. Chaque contrat a ses spécificités. Deux paramètres principaux sont à prendre en compte :

- la **réversibilité de l'attribution** : selon ses projets, la collectivité peut vouloir reprendre la gestion de son foncier. Cela s'avère quasiment impossible dans certains cas, notamment avec un bail rural,
- la  **pérennité de l'activité de l'agriculteur** : plus un bail est précaire, moins l'agriculteur a de visibilité sur son activité.

Dans tous les cas, le prix de la location est encadré par l'indice national du fermage.

### Plusieurs types de baux

**Le prêt à usage ou commodat** : la collectivité met ses terres à disposition d'un exploitant agricole à titre gratuit ; à charge pour l'exploitant d'entretenir lesdites terres.

**Le contrat de vente d'herbe** porte sur de l'herbe à pâturer ou à faucher, et peut convenir à de l'éco-pâturage.

Le commodat et le prêt à usage proposent tous deux un cadre souple pour la collectivité qui **peut à tout moment reprendre la gestion de son foncier**. Il n'est néanmoins pas sécurisant pour l'agriculteur qui n'aura pas de visibilité à long terme pour se projeter dans son activité. Pour éviter tout risque de requalification en bail rural, le prêt doit être totalement gratuit. La collectivité doit y compris payer la taxe foncière afférente.

**La Convention d'occupation provisoire et précaire (COPP)** : elle ne peut être conclue que dans des cas extrêmement précis, notamment lorsque l'utilisation principale des terres n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée.

### La Convention SAFER de mise à disposition (CMD) :

la collectivité confie à la SAFER la gestion de son bien pour une durée déterminée (d'un à six ans, renouvelable une fois). Cette dernière recherche un exploitant avec lequel elle conclut la convention de mise à disposition. Le propriétaire retrouve son bien libre de location et entretenu au terme de la convention.

**Le bail rural ou fermage** : conclu pour une durée minimale de 9 ans, cette durée est incompressible, à de très rares exceptions près.

**Le bail à long terme** : il doit être établi par voie notariée et porte sur une durée minimum de 18 ans renouvelable par période de 9 ans. Il existe aussi le bail de 25 ans, le bail à long préavis constant, le bail de carrière et le bail cessible.



**Julien Kerguillec, maire de Pleyber-Christ (29)**

*Nous avons eu recours au commodat qui permet de tester le projet sans mettre de pression à l'agriculteur. C'est gagnant-gagnant à notre sens.*

## INTÉGRER UNE EXIGENCE DURABLE AU PROJET AGRICOLE

### Le bail rural environnemental (ou bail rural à clauses environnementales)

Il permet à la collectivité d'intégrer dans le bail rural des clauses que devra respecter l'agriculteur comme :

- le non-retournement des prairies,
- la limitation ou 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 ou d'élevages suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.



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

*Pour éviter toute pollution de l'eau, le bail rural environnemental signé pour 9 ans reconductibles précise que les terres devront être cultivées en agriculture biologique.*



### POINTS D'ATTENTION

- Se faire **conseiller par les acteurs agricoles et/ou par des juristes** pour choisir le contrat approprié au projet.
- **Trouver l'équilibre** entre sécurisation du projet pour l'exploitant et poursuite des objectifs fixés par la collectivité.
- **Déterminer le juste niveau d'exigences auprès du porteur de projet** : la liberté d'entreprendre du preneur à bail est un principe général à valeur constitutionnelle. Des restrictions sont possibles, mais à condition qu'elles ne soient pas « disproportionnées au regard des objectifs d'intérêt général ou privé qu'elles entendent poursuivre ».



### Rennes Métropole (35), 476 936 habitants

En tant que gestionnaire foncier et afin d'être exemplaire, Rennes métropole a fixé parmi les objectifs de son PAT celui d'engager 100% de son patrimoine foncier agricole en agriculture biologique d'ici 2030. Pour ce faire, la contractualisation de baux ruraux à clauses environnementales est prévue pour les locataires, qu'ils soient actuellement en convention précaire ou en bail rural classique.

