



Parc
naturel
régional
du Haut-Languedoc

LENGADÒC NAUT

Boîte à
outils



Favoriser la transmission et l'installation agricoles

Fiches à destination des élus

Vous donner des outils concrets pour favoriser le renouvellement des générations
en agriculture et redynamiser votre territoire

LA DEPRISE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE DU HAUT-LANGUEDOC

Souvent associée à la déprise rurale, la **déprise agricole** désigne la perte de Surface Agricole Utile sur un territoire, allant de pair avec une perte du nombre d'exploitants agricoles sur ce territoire. Plusieurs causes en sont responsables.

Quelles en sont les causes majoritaires ?

Les aides de la **Politique Agricole Commune** en partie proportionnelles à la taille des exploitations agricoles incitent à l'agrandissement. Certaines terres moins productives peuvent alors être abandonnées

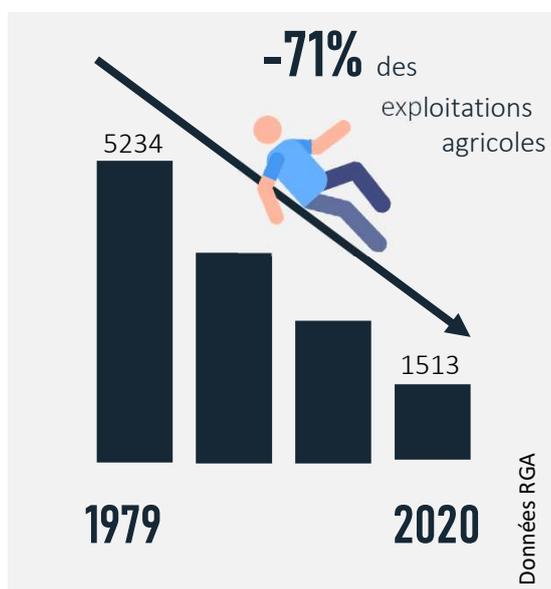
Bouleversement de la vision de l'agriculture où le paysan devient chef d'exploitation & où la ferme devient un système agro-industriel spécialisé

Bouleversement du modèle alimentaire
→ production standardisée et à bas coûts, moindre valorisation des produits (les consommateurs cherchent le moins cher)

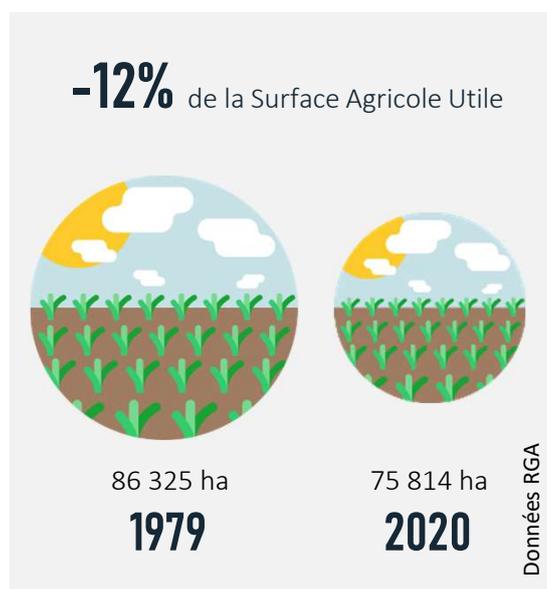
Mondialisation → concurrence mondiale à prix imbattables

Modèle économique avec peu de valeur ajoutée sur l'exploitation agricole
→ l'agrandissement semble la seule solution pour être rentable

Dans le territoire du Haut-Languedoc, cette déprise est continue depuis un siècle et se traduit à la fois par une baisse du nombre d'exploitations agricoles et de la Surface Agricole Utile (SAU).



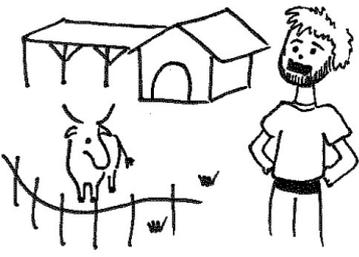
OU ENCORE



Une histoire de l'agrandissement des fermes

Souvent, la réflexion sur le devenir de son exploitation arrive tard et est peu préparé. Alors, l'exploitant choisit la solution qui lui semble la plus simple.

Je dois trouver un repreneur pour ma ferme d'ici 1 an. vendre au voisin serait sûrement le plus pratique et rapide ...



Non loin de là ...



Parfait ! En agrandissant, je vais pouvoir augmenter ma production

Quelques mois plus tard.



Marché conclu ! Les parcelles sont maintenant à moi. J'ai 120 ha et une production qui va pouvoir se développer !



Vingt ans après ...

C'est à mon tour de transmettre mais impossible de trouver un repreneur. « C'est trop cher ! » qu'ils disent ! En plus, je n'ai plus de voisins qui pourraient être intéressés ... Que faire ?



Les jeunes ou moins jeunes porteurs de projets sont de plus en plus nombreux à refuser ce modèle pour retourner à un modèle à taille humaine, respectueux de notre environnement apportant davantage de valeur ajoutée dans la ferme. Alors comment faire correspondre l'offre à la demande ?



Aujourd'hui, un tiers des agriculteurs ont plus de 55 ans et la moitié partira à la retraite d'ici 10 ans.



Depuis un siècle, **l'agriculture dans le Haut-Languedoc perd des fermes**. De nombreux espaces, autrefois cultivés ont cédé leur place à la forêt. Face à ce constat, le Parc naturel régional du Haut-Languedoc, dans le cadre de sa charte, **agit pour lutter contre la déprise agricole**. Plusieurs actions sont déployées afin de sensibiliser les agriculteurs en place, les agriculteurs proches de la retraite et les habitants afin de les sensibiliser à cet enjeu de souveraineté alimentaire territoriale.

Vous avez également, en tant qu'élus communaux et intercommunaux, un rôle très important à jouer pour favoriser l'installation et la transmission agricoles. Parfois, des **actions de facilitation**, très peu coûteuses, peuvent s'avérer décisives. Vous êtes également des interlocuteurs privilégiés pour les cédants et les porteurs de projets dans leurs démarches respectives grâce à votre **connaissance du contexte local**.

Ce guide vous est donc dédié. Il a pour but de vous donner quelques clés d'action aux échelons communal et intercommunal afin d'intervenir dans ce domaine complexe du foncier agricole.

Michel CASTAN, éleveur, vice-Président du PNR du Haut-Languedoc en charge de l'agriculture et maire du Rialet

- **Protéger votre foncier agricole** ————— **FICHE N°1**
La ZAP, le PAEN, le SCoT (DOO et OAP) et les autres dispositifs de protection des espaces agricoles
- **Rechercher du foncier sur votre territoire pour soutenir l'installation agricole** ————— **FICHE N°2**
Un repérage préalable tous azimuts, les outils d'alertes foncières, la concertation
- **Stocker du foncier** ————— **FICHE N°3**
Stockage du foncier par la commune, convention de mise à disposition SAFER, convention de portage foncier
- **Regrouper des terres et des bâtiments pour constituer une entité viable pour l'installation** ————— **FICHE N°4**
Si la commune n'est pas propriétaire ou si la commune est propriétaire
- **Récupérer des terres ou biens non ou sous-utilisés** ————— **FICHE N°5**
Les biens vacants et sans maîtres, les terres incultes ou manifestement sous exploitées
- **Acheter des terres ou des bâtiments** ————— **FICHE N°6**
Le droit de préemption, l'achat et les autres dispositifs

→ **Annuaire des structures clés**

SIGLES

ADEART Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural du Tarn

AFAFE Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental

CAPE Contrat d'Appui au Projet d'Entreprise

CIVAM Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural

COPP Convention d'Occupation Précaire et Provisoire

CRéFAO Commission Régionale des Friches Agricoles d'Occitanie

DIA Déclaration d'Intention d'Aliéner

DDT(M) Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)

DOO Document d'Orientation et d'Objectifs

EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF Etablissement Public Foncier

GAB Groupement des Agriculteurs Biologiques

IGN Institut Géographique National

INAO Institut National de l'Origine et de la qualité

MSA Mutualité Sociale Agricole

OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation

ONF Office National des Forêts

ORE Obligation Réelle Environnementale

PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PAEN Protection et mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains

PLU(i) Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

PNRHL Parc naturel régional du Haut-Languedoc

RDI Répertoire Départ Installation

SAFER Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SCoT Schéma de Cohérence Territoriale

ZAP Zone Agricole Protégée

REALISATION

Plaquette réalisée par le Parc naturel régional du Haut-Languedoc
2022

Rédaction :

Bastien ELIE-RAGOBERT – Service civique pôle agriculture

Avec l'appui de :

Marie-Julie PARAYRE – Chargée de mission agriculture & gestion de l'espace

Elora DUTRANOIS – Chargée de mission agroécologie

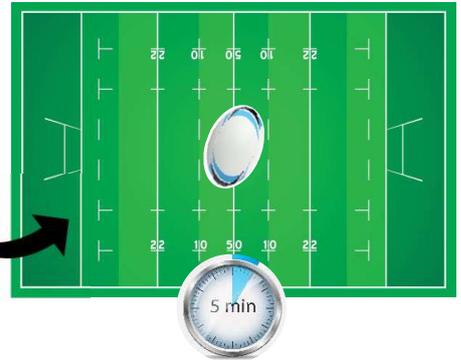
FICHE N°1 : PROTÉGER VOTRE FONCIER AGRICOLE

Plusieurs **dispositifs juridiques** existent **pour protéger votre foncier agricole**. Ils doivent être mobilisés dans le cadre des documents d'urbanisme comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le saviez-vous ?

En France, plus de 200 ha/jour sont artificialisés, c'est-à-dire convertis en zones d'habitation, en infrastructures (routes, parking...) ou en zones d'activités. Cela représente l'équivalent de 280 terrains de rugby par jour !

Autrement dit, cela correspond à l'équivalent d'un terrain de rugby toutes les 5 minutes



1 - La Zone Agricole Protégée (ZAP)

C'est quoi ?

La ZAP est un périmètre de protection communal ou intercommunal et une servitude d'utilité publique annexée au PLUi. Elle peut être mise en place à tout moment sur demande d'une ou plusieurs communes.

Pour quoi faire ?

Vous permettre **de protéger sur le long terme les zones agricoles d'intérêt général** en raison de leur qualité agronomique supérieure, de leur localisation géographique.

Comment faire ?

- 1 Définissez la **zone de projet** de ZAP
- 2 Montez le projet : **trois documents à rédiger** :
 - ✓ Un rapport de présentation comprenant les caractéristiques agricoles détaillées du territoire en question, sa situation dans son environnement, les motifs et objectifs du classement
 - ✓ Un plan de situation
 - ✓ Un plan précis de délimitation de la future ZAP
- 3 **Votez ce projet** en conseil municipal ou avec l'EPCI concerné si le périmètre est intercommunal
- 4 **Envoyez ce projet** au Préfet, aux établissements publics compétents en matière de SCoT et PLUi
- 5 **Consultez les organismes agricoles** (Chambre d'agriculture, Commission d'orientation de l'agriculture) et l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) pour les zones sous appellations d'origine, afin de **vérifier la pertinence de la zone**
- 6 Après accord de toutes les parties, **réalisez une enquête publique**
- 7 **Affichez le projet en mairie**
- 8 **Mise en place de la ZAP**

Remarque : Le projet de création d'une ZAP peut être écrit dans le Document d'orientations et d'Objectifs et le Plan d'Aménagement et Développement Durable du ou des SCoT concernés.

Avantages

- ⊕ Evite la **spéculation foncière**
- ⊕ La durée, **illimitée**, indépendante des révisions des SCoT et PLUi
- ⊕ Limite le prix des terres
- ⊕ Evite le mitage
- ⊕ Tout changement de mode d'occupation doit être validé par la Chambre d'Agriculture ou la Commission d'orientation de l'agriculture. Sinon, c'est le préfet qui doit le demander avec justification à l'appui
- ⊕ A votre initiative

Inconvénients

- ⊖ N'interdit pas définitivement les changements d'occupation des sols
- ⊖ Le montage du dossier est chronophage



DANS L'AVEYRON ILS L'ONT FAIT



Sous l'impulsion du Parc naturel régional des Grands Causses, **la ZAP de la vallée du Tarn a permis la protection fin janvier 2021 de 1000 ha de terres agricoles.** Ces terres constituent un paysage remarquable de terrasses accueillant des vignes (AOP Côtes-de-Millau), des vergers et du maraîchage. Dans un contexte de forte pression d'urbanisation, cette ZAP s'étend ainsi sur 17 communes aveyronnaises entre Peyreleau et Broquiès.

← *Vue aérienne de la commune de Rivière-sur-Tarn et des zones couvertes par la ZAP de la vallée du Tarn*

Source : France-voyage.com

2 - La Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

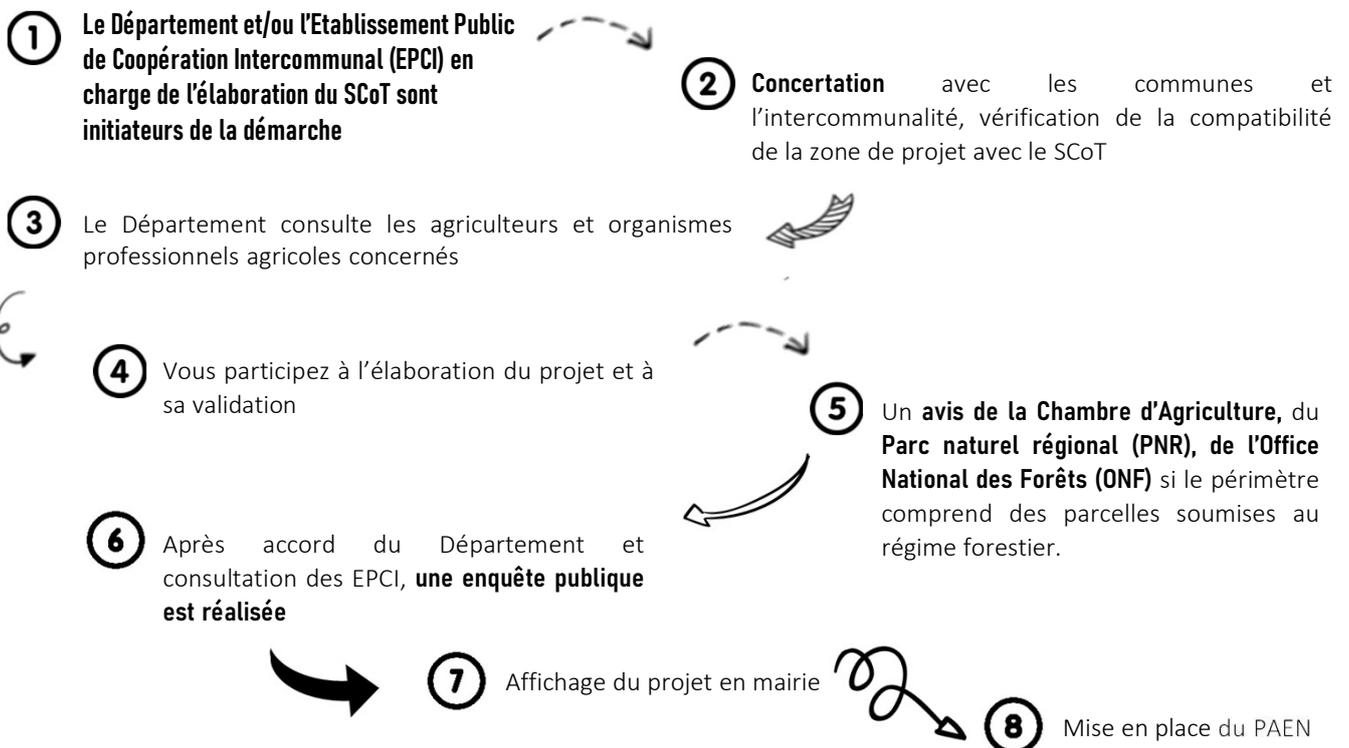
C'est quoi ?

Un périmètre de protection des espaces agricoles entre autres, compatibles avec les autres documents d'urbanisme

Pour quoi faire ?

Vous permettre de protéger sur le long terme les zones agricoles d'intérêt général

Comment faire ?



Avantages

- ⊕ Protection très forte
- ⊕ Modification de l'usage par décret d'état interministériel uniquement
- ⊕ Durée illimitée
- ⊕ Adossé à un **programme d'actions** en faveur de l'agriculture et de la préservation de l'environnement. Ces actions sont évaluées et renouvelées tous les 5 ans. Elles précisent les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre d'intervention.
- ⊕ **Droit de préemption dédié** pour acquérir des terres situées dans la zone de préemption

Inconvénients

- ⊖ Ne peut pas s'appliquer sur :
 - Sur des zones classées U, AU du PLUi
 - Des zones d'aménagement différé
 - Des zones concernés par la réalisation d'une infrastructure de transport de l'Etat ou d'un établissement public
 - Des zones constructibles des cartes communales
- ⊖ La commune n'est **pas directement initiatrice de la démarche** mais peut fortement y contribuer en sollicitant son département



DANS L'HÉRAULT ILS L'ONT FAIT



← Vue aérienne du site des Verdisses, entre Agde et Vias, faisant l'objet d'un PAEN

Source : Terre de Liens, 2020

Le PAEN des Verdisses Agde-Vias, créé en 2007, a pour enjeu premier de maintenir et réintroduire une agriculture respectueuse de l'environnement. Ce dispositif a permis de rendre **inconstructible une zone de 526 ha. Cette zone a été défrichée, désalinisée, les chemins et fossés agricoles ont été restaurés.** Des cultures temporaires ont été déployées contribuant ainsi à la désalinisation des terres et à la remise en état des parcelles.

Huit actions sont prévues, de la réalisation d'une étude de marché à la réalisation d'une stratégie foncière de reconquête agricole en passant par une analyse approfondie des impacts positifs et négatifs de l'agriculture sur les milieux naturels. Pour chaque action, la problématique observée, la cartographie, le descriptif détaillé et les acteurs concernés sont répertoriés.

3 - Le SCoT et ses documents opposables

C'est quoi ?

Le SCoT est un document qui fixe l'organisation d'un territoire et prévoit l'évolution des zones urbaines, il est à l'initiative des EPCI et est soumis à enquête publique. Il est obligatoire pour les communes situées dans un périmètre de 15 km autour d'une agglomération de plus de 15 000 habitants. Ses documents opposables doivent être mis en œuvre avec obligation de résultat.

Pour quoi faire ?

Les élus des structures intercommunales compétentes sont responsables de la rédaction du SCoT, de son approbation, de sa révision.

Vous avez donc le pouvoir d'agir sur le contenu de ce SCoT et des objectifs qui y sont intégrés.

#1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP fixent une cartographie parcellaire des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles et forestières (N). Elles déterminent les règles générales qui s'y appliquent et peuvent favoriser le maintien des zones agricoles.

#2 Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

C'est quoi ?

Le DOO est un document pouvant fixer des objectifs chiffrés en matière de logements, équipements, mobilités etc. Il détermine également à une échelle plus large que la parcelle des espaces et sites naturels et agricoles à protéger. **En raison de son caractère opposable, il peut être un outil très efficace pour lutter contre l'urbanisation des terres agricoles via la sanctuarisation.**

Comment faire ?
A rédiger et intégrer dans le SCoT



DANS LES BOUCHES DU RHÔNE ET LA CHARENTE

ILS L'ONT FAIT

Le DOO du SCoT du pays d'Aubagne et de l'Etoile, et du Gréasque (13)



↑ Vue aérienne du pays d'Aubagne, de l'Etoile et du Gréasque
Source : Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

Reprenant les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ce DOO a sanctuarisé 2 572 ha de terres agricoles en partenariat avec la Chambre d'Agriculture. Cette dernière a recensé 1 500 ha de terres cultivées ou cultivables. Elle a ensuite déterminé des secteurs d'enjeux en fonction du potentiel agronomique des terres, de leur fonctionnalité pour l'exploitation agricole, de leur participation à la prévention des risques, à la qualité paysagère et au maintien des continuités écologiques. La sanctuarisation permet de garantir, à long terme, la vocation agricole du territoire et les limites entre espaces agricoles et à urbaniser. La construction de nouveaux bâtiments ne sera autorisée que si nécessaire à l'activité agricole.

Le DOO du SCoT de l'agglomération d'Angoulême (16)

Son plan d'actions prévoit une diminution de 50% de consommation des espaces agricoles et naturels. Une charte est rédigée en 2014 par une dizaine de communes pour une meilleure alimentation dans les cantines. Une vallée maraîchère est mise en place en 2017 afin d'encourager la transformation des produits agricoles sur le territoire. Enfin, un espace-test agricole est créé en 2018 pour consolider le projet du futur agriculteur dans un cadre juridique et matériel sécurisé et sur un temps défini.

4 - Les autres dispositifs de protection des espaces agricoles

▪ Mettre en place un bail rural environnemental

C'est quoi ?

L'intégration de **clauses sur la protection environnementale dans le bail rural**, notamment dans les domaines suivants :

- La couverture du sol
- Le non retournement des prairies
- L'agroforesterie
- L'agriculture biologique
- La limitation/interdiction des produits phytosanitaires
- La gestion de l'eau

Comment faire ?

- 1) Le **mettre en place** sur vos terres agricoles communales en fermage
- 2) **Informez les propriétaires** et locataires de son existence et de son intérêt pour eux et pour le territoire face aux enjeux du changement climatique

▪ Rédiger des Obligations Réelles Environnementales (ORE)

C'est quoi ?

Ce sont des obligations environnementales sur les parcelles agricoles. Elles sont à la libre appréciation des deux signataires : un propriétaire et un organisme habilité. Deux cas sont possibles :

- **un propriétaire privé et la mairie (organisme habilité)**
- la mairie en tant que **propriétaire et le PNR (organisme habilité)**.

Cette obligation perdure jusqu'à 99 ans même en cas de changement de propriétaire

Comment faire ?

Les engagements des signataires, la durée de l'obligation et les possibilités de résiliation doivent être consignés dans un contrat à forme authentique. Il doit être établi et enregistré par un officier public comme un notaire et consigné au service de la publicité foncière.
→ Contactez le Parc naturel régional pour avoir recours à une ORE sur vos terrains municipaux.

▪ Stopper les constructions pavillonnaires et l'extension des zones commerciales sur les terrains agricoles

Quelques idées :

- Renouveler et réhabiliter les logements vacants
- Accompagner les propriétaires dans la division cadastrale pour densifier les fonds de jardin

▪ Etablir des documents d'urbanisme économes

Un exemple : fixer un coefficient minimal d'occupation des sols.

▪ Investir en centre-ville et reconvertir les friches industrielles afin d'éviter la consommation agricoles

L'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie intervient pour des actions de revitalisation de centres-bourgs. Il peut vous aider à mettre en place une stratégie foncière adaptée en fonction du marché foncier et de vos besoins.

▪ Instaurer une taxe sur les logements vacants

Contacts utiles



FICHE N°2 : REPERER DES TERRES AGRICOLES POUR INSTALLER UN PAYSAN

Repérer des terres et installer un paysan est un travail de longue haleine. Vous pouvez être actifs pour repérer des opportunités et ainsi aider des porteurs de projets. Le repérage des opportunités peut s'effectuer tous azimuts, de manière ciblée, par des outils d'alerte foncière ou via l'organisation de réunions. Vous créez et conservez des **liens entre porteurs de projets, propriétaires fonciers, exploitants ou anciens exploitants et habitants**. Ces liens sont primordiaux pour faire aboutir un projet d'installation. A ce titre vous êtes proactifs en créant des outils de recherche foncière ou des outils de rencontre.

1 - Un repérage préalable tous azimuts ou plus ciblés

3 outils mobilisables

Votre cadastre

Le cadastre, disponible dans votre mairie, recense **l'ensemble des parcelles** de votre territoire, leur superficie, les propriétaires, leur classement au regard des documents d'urbanisme (A, AU, U, N). Il vous permet d'en savoir plus sur les parcelles identifiées comme intéressantes sur le plan agronomique et qui pourraient faire l'objet d'une installation agricole

Géoportail :

Outil web alimenté par l'Institut Géographique National (IGN) et le Bureau de Recherche en Géologiques et Minières. Son interface en ligne vous donne accès à des **vues aériennes de votre territoire, aux cours d'eau, aux pentes, aux parcelles cadastrales**. Géoportail vous permet d'effectuer un premier repérage des territoires propices à l'agriculture sur votre territoire. L'accès en ligne peut s'effectuer par le lien suivant : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Remonter le temps :

Outil développé par l'Institut Géographique National permettant d'observer les **évolutions de l'occupation du sol** sur votre territoire au cours du temps. Il vous permet d'identifier des parcelles qui ont été agricoles par le passé et qui ne le sont plus aujourd'hui. Ces terrains pourraient potentiellement être de nouveau remis en culture moyennant des travaux plus ou moins importants. L'accès en ligne peut s'effectuer par le lien suivant : <https://remonterletemps.ign.fr/>.
Onglets *comparaison* et *téléchargement*



← Comparaison de l'occupation du sol à Saint-Nazaire-de-Ladarez (34)
Source : Remonter le Temps, 2022

La déprise agricole est ici bien visible avec d'anciens jardins aujourd'hui enfrichés. Ces jardins peuvent aujourd'hui faire l'objet d'une valorisation agricole.

2 - Les outils d'alertes foncières

Les mouvements fonciers dans les périmètres soumis à droit de préemption vous sont automatiquement transmis. Cependant, vous pouvez faire plus en mettant en place les outils d'alerte foncière ci-dessous. Ceux-ci vous serviront à être informé plus rapidement des mouvements fonciers et vous permettront, si vous souhaitez, d'intervenir dans les meilleurs délais.

#1 Les notaires

Le notaire est un acteur important car il est l'un des plus informés du contexte foncier local. Incontournable pour l'achat, il est très au fait des sessions, transmissions, successions, partages.

#2 Vigifoncier

C'est quoi ?

Mis en place par la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), c'est un outil de **répertoire et de cartographie des mouvements fonciers sur votre commune** (module « veille foncière ») et de regroupement d'indicateurs sur les dynamiques foncières du territoire (module « observatoire »).

Comment faire ?

Nécessite un conventionnement avec la SAFER

Avantages

Veille foncière

- ⊕ **Alerte** lors des mouvements de terres et de bâtiments sur votre commune
- ⊕ **Informations détaillées** sur les parcelles concernées (prix, commune, lieu-dit, superficie, nom du vendeur, présence de bâtiments, cartographie etc.
- ⊕ Permet d'**anticiper** pour favoriser l'installation de porteurs de projets sur les périmètres non soumis à droit de préemption

Observatoire

- ⊕ Synthèse des dynamiques foncières sur votre commune sur les 10 dernières années

Inconvénients

- ⊖ Nécessité d'abonnement aux modules choisis
- ⊖ Indications tarifaires TTC (en 2021 en Région Pays-de-la-Loire)
 - Pour les communes antérieures à 2015
 - ✓ **Pour la veille foncière et l'observatoire foncier**, le forfait comprenant les deux services dépend du nombre de déclarations d'intention aliéner (DIA) par an :
 - 240 €/an si nombre de DIA inférieur à 11
 - 450 €/an si nombre de DIA compris entre 11 et 20
 - 690 €/an si nombre de DIA compris entre 21 et 35
 - 840 €/an si nombre de DIA compris entre 36 et 50
 - 990 €/an si nombre de DIA compris supérieur à 50
 - Pour les intercommunalités et communes fusionnées depuis le 1er janvier 2015
 - ✓ **Pour la veille foncière uniquement**
Forfait dépendant de la surface de l'entité veillée et du nombre d'habitants à l'hectare.
Pour une unité de 3 000 ha et 600 habitants, le coût est estimé à 200 €/an
 - ✓ **Pour l'observatoire foncier uniquement**
Forfait dépendant de la surface de l'entité veillée et du nombre d'habitants à l'hectare
Pour une entité de 3 000 ha et 600 habitants, le coût est estimé à 125 €/an
 - ✓ Attention, ces deux montants s'additionnent

#3 Vigifriche

C'est quoi ?

Outil SAFER de répertoire collaboratif permettant de **répertorier et caractériser les friches** sur le territoire. Vigifriche possède une typologie de friches : friche agricole herbacée, friche herbacée avec présence de ligneux, friche arbustive basse, friche arbustive haute.

L'outil possède également des données issues de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et d'études de territoire.

Pour quoi faire ?

Détecter les terres pas ou plus entretenues, exploitées depuis plusieurs années sur votre commune. La caractérisation en quatre types de ces friches permet une adaptation des possibilités de réutilisation de ces parcelles.

Comment faire ?

Les données collectées par Vigifriche peuvent être consultées librement après adhésion à la Communauté Régionale des Friches Agricoles d'Occitanie. Le **formulaire d'adhésion** est disponible au lien suivant : <https://www.SAFER-occitanie.com/fr/contact-service-regional/vigifriche.php>. Les données de Vigifriche peuvent être extraites à partir du site web par territoire de compétence (commune, communauté de communes) ou de projet.

#4 Plateforme Web

C'est quoi ?

Un outil innovant n'existant pas sur le territoire du Parc. Cette plateforme peut donner accès au Répertoire Départ Installation (RDI), à des informations sur les dossiers en cours, aux déclarations d'intention à la cession d'activité, aux notifications de vente. Elle donne une vision de l'état du territoire en temps réel via des diagnostics fonciers de l'ensemble des communes adhérentes.

Pour quoi faire ?

Répondre aux questions :

- Qui cultive quoi ?
- Où ?
- Sur quelle surface ?
- Pour combien de temps ?
- Avec quelle perspective ?

Résultat : un lien de confiance entre cédants et porteurs de projets sur le long terme, via des rendez-vous réguliers pour concrétiser les installations.

Comment faire ?

Contactez les communautés de communes à proximité, votre Département ou le Parc. Nous pourrions alors construire ensemble et mettre en œuvre cette plateforme selon vos besoins.



DANS LE PUY-DE-DÔME ILS L'ONT FAIT



↑ Troupeau de bovins pâture à proximité de Fossat dans le Parc naturel régional du Livradois-Forez
Source : Didivervberghe, Wikipedia, 2008

Une plateforme web du réseau d'installation foncière du Livradois-Forez

Actif de 2005 à 2018, le réseau a été créé sous l'impulsion de communautés de communes, du Département du Puy-de-Dôme et du Parc naturel régional du Livradois-Forez.

Deux agents à temps plein ont travaillé sur la transmission et l'installation agricole.

Via des diagnostics fonciers précis des 88 communes engagées, une action de sensibilisation sur le long terme a été menée auprès de tous les exploitants agricoles de plus de 55 ans du territoire.

Le réseau faisait ensuite le lien entre porteur de projet et cédants afin de favoriser l'installation.

3 – La concertation

La concertation est une étape primordiale et difficile dans la recherche de terres. Plusieurs méthodes peuvent être employées pour la mettre en place. Deux sont développées dans les pages suivantes.

#1 Les diagnostics partagés d'opportunités foncières

C'est quoi ?

C'est une réunion d'élus, d'agriculteurs, d'anciens agriculteurs, de citoyens du territoire

Pour quoi faire ?

Réunir tous les acteurs autour de la table pour échanger sur l'installation agricole

Comment faire ?

Plusieurs étapes peuvent être envisagées selon les contextes (voir ci-après)

Avantages

- ⊕ Très efficace pour détecter des terres agricoles (potentiel agronomique), évaluer leur mobilisation (disponibilité immédiate, à court, moyen ou long terme) et les cartographier précisément
- ⊕ Recherche en parallèle de bâtiments d'exploitation et d'habitation
- ⊕ Peut être effectué avec le support de la DDT(M) et de la Mutuelle Sociale Agricole (MSA) qui dispose de la liste des agriculteurs en fin de carrière.

Inconvénients

- ⊖ Cette sensibilisation est un travail de longue haleine car le sujet de la transmission/installation en lien avec le foncier est sensible.

Dans un premier temps, un travail de **sensibilisation** des agriculteurs, anciens agriculteurs et citoyens est nécessaire afin de rassurer les acteurs et démontrer l'intérêt pour le territoire de l'installation d'agriculteurs. Cette sensibilisation est un **travail de longue haleine** car le sujet de la transmission/installation en lien avec le foncier est sensible.

Dans un deuxième temps, des **réunions régulières pour faire des points doivent être mises en place sous votre supervision**. Une enveloppe financière pour une prestation peut être prévue afin de tisser des liens.



DANS LE TARN ILS L'ONT FAIT

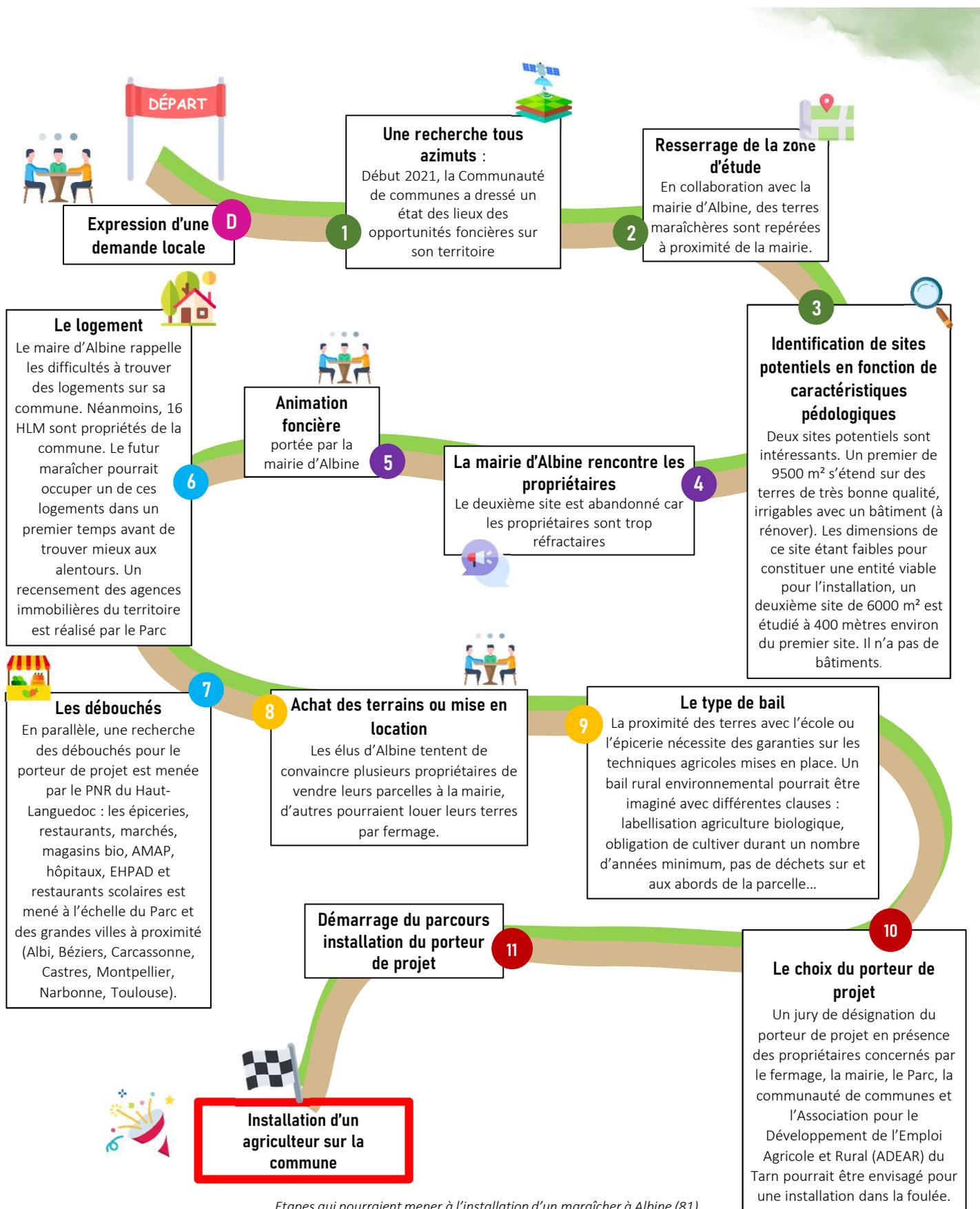


Terrain propice à l'installation maraîchère à Albine (81), commune du Parc naturel régional du Haut-Languedoc
Source : PNR Haut-Languedoc, 2021

La Communauté de communes Thoré-Montagne Noire, le PNR du Haut-Languedoc et l'ADEART (Association Départementale pour le développement de l'Emploi Agricole et Rural Tarnais) se mobilisent afin de limiter la déprise agricole qui sévit depuis plus de 70 ans sur le territoire.

Ce partenariat doit déboucher sur l'installation d'un maraîcher sur la commune d'Albine. Durant tout le projet, **la mairie d'Albine a joué un rôle décisif** afin de faire aboutir l'installation.

Sur la page suivante, vous retrouverez la méthode qui a été mise en place sur Albine.



Remarque : Installer un agriculteur prend du temps : les étapes du projet et leur temps de réalisation dépendent du contexte local, en particulier de la réceptivité des propriétaires à ces enjeux d'installation et de transmission en agriculture.

#2 Les réunions de préparation à la transmission

Préalable : Ces réunions de préparation à la transmission nécessitent une phase d'identification des terrains via les outils d'alerte foncière et/ou un repérage ciblé ou tous azimuts.

C'est quoi ?

Des actions de sensibilisation avec des réunions d'informations collectives ou des propositions de rencontres individuelles.

Pour quoi faire ?

- Savoir si le cédant a un repreneur
- S'il envisage une reprise de sa ferme
- S'il a engagé des démarches
- S'il a des projets pour la suite
- Lever les obstacles et permettre la transmission des fermes

Ces réunions sont cruciales afin d'assurer le renouvellement des générations en agriculture.

L'enjeu est de sensibiliser les agriculteurs en amont afin de favoriser la transmission. Dès 55 ans, des rencontres peuvent être organisées.

Comment faire ?

Plusieurs moyens d'action peuvent être envisagés :

- Jouer un rôle de relais et d'information des initiatives en faveur de la transmission et de l'installation agricole bénéfiques au territoire (local et respectueux de l'environnement)
- Apporter un soutien technique et/ou financier via l'organisation de réunions, d'animations/rencontres entre porteur de projets et cédants agricoles
- Soutenir moralement et/ou financièrement les propriétaires et les porteurs de projet dans leur démarche de transmission et d'installation

Contacts utiles



Et aussi :

- Les réseaux de l'agriculture biologique et paysanne
- Les journaux d'information et sites d'annonces agricoles : « Paysan du Midi », « Paysan tarnais », « Campagnes solidaires », « L'information agricole », « 100% Paysans », « FNAB info », les magazines « Villages » et « Les 4 saisons du jardin bio », « Fermes d'avenir » et son réseau social.
- Vos collègues maires des alentours ou partageant les mêmes envies

FICHE N°3 : STOCKER LE FONCIER

C'est quoi ?

C'est la mise en réserve ou le portage temporaire de terres le temps qu'un paysan se manifeste ou soit choisi pour exploiter ces terres. L'installation a ainsi plus de chances d'être pérenne en prenant le temps du choix du repreneur ou en constituant une entité viable pour l'installation (voir fiche suivante).

Comment faire ?

Ce stockage peut prendre plusieurs formes. Il peut s'effectuer en autonomie par la commune ou via l'appui de structures extérieures comme la SAFER.

1 - Stockage en direct par la commune

C'est quoi ?

Vous pouvez vous-même mettre en réserve des terres et/ou du bâti pour un projet de sauvegarde, de mise en valeur du patrimoine bâti, non bâti mais aussi d'espaces naturels. Si l'utilisation principale de la parcelle n'est pas agricole ou que la parcelle change de destination, la gestion temporaire des terres peut passer par une convention d'occupation précaire qui peut-être signée avec un agriculteur le temps de la réalisation du projet.

Avantages

- ⊕ Vous maîtrisez l'ensemble du processus
- ⊕ Pas de coût de rémunération d'un opérateur pour la réalisation de la transaction

Inconvénients

- ⊖ L'ensemble de la démarche vous incombe (achat des terres, stockage et entretien du foncier et/ou du bâti, recherche du porteur de projet, choix de ce dernier, revente)

2 - La Convention de mise à disposition SAFER

C'est quoi ?

Une convention entre la mairie et la SAFER sur une durée pouvant aller jusqu'à 6 ans, renouvelable. Une convention est ensuite signée entre la SAFER et un agriculteur : une convention d'occupation provisoire et précaire (COPP) ou un bail SAFER pour 6 ans également. Tout ceci s'effectue également dans l'attente du choix du porteur de projet final désigné après un appel à candidatures. L'agriculteur bénéficiaire de la COPP peut aussi être le porteur de projet final. La COPP permet alors au porteur de projet de réunir les fonds pour le rachat tout en commençant son projet.

Avantages

- ⊕ La commune reste propriétaire du terrain
- ⊕ La gestion du stockage est prise en charge par la SAFER

Inconvénients

- ⊖ Les coûts de gestion engagés par la SAFER doivent lui être remboursés par la commune

C'est quoi ?

Une commune peut solliciter la SAFER pour la gestion de biens fonciers pour le compte de la commune, en précisant la destination de ces biens.

Au terme du stockage de 5 ans renouvelable une fois, un appel à candidatures est réalisé.

C'est un comité technique qui, en dernier ressort, est maître de la décision du choix du projet retenu (porteur de projet, propriété collective, collectivité).

Ce choix est toutefois très souvent conforme au projet initial de la collectivité ayant engagé la convention de portage SAFER. Il est néanmoins très important que la destination soit très clairement établie dans la convention de portage.

Avantages

- ⊕ La gestion du stockage est **déléguée à la SAFER**
- ⊕ Vous bénéficiez de l'aide de la SAFER pour l'étude des projets d'installation

Inconvénients

- ⊖ Vous n'êtes plus propriétaire du terrain, le **propriétaire est la SAFER**
- ⊖ Durée du stockage limitée à **5 ans**
- ⊖ **Nécessité de prise en charge des frais de portage et assurance de la garantie de bonne fin pour la commune auprès de la SAFER**
- ⊖ Pas de possibilité de projet à long terme pour le porteur de projet qui s'engage dans la convention d'occupation provisoire et précaire avec la SAFER (durée maximale de 5 ans) en attendant le choix du repreneur

Contacts utiles



FICHE N°4 : CONSTITUER UNE ENTITÉ VIABLE POUR L'INSTALLATION

Pour quoi faire ?

- **L'acquisition d'une parcelle agricole ne suffit pas toujours à pouvoir installer un agriculteur.** Elle n'est pas toujours suffisamment grande pour constituer une entité viable.
- Par ailleurs, des **bâtiments de stockage** (maraîchage) ou d'élevage sur la parcelle sont indispensables pour la réussite des fermes. Ces bâtiments peuvent constituer un surcoût (construction ou rénovation) important.
- Enfin, beaucoup d'agriculteurs partant à la retraite conservent leurs logements. Pour les repreneurs, **l'habitat peut être bloquant** pour finaliser l'installation. La recherche d'un logement à proximité est alors primordiale.

1 - Si la commune n'est pas propriétaire

La commune peut accompagner le porteur de projet dans ses recherches d'entités foncières suffisantes, de bâtiments et de logement. Pour cela, la commune peut s'appuyer sur différents dispositifs.

#1 Les échanges parcellaires bilatéraux

Ils impliquent deux propriétaires (privés et/ou publics). La mairie peut intervenir pour faciliter le processus.

#2 Les échanges parcellaires multilatéraux

Ils impliquent plus de 2 propriétaires (privés et/ou publics). Ils sont donc souvent beaucoup plus complexes que les échanges bilatéraux. La mairie peut intervenir pour faciliter le processus et la transaction. Son rôle de lien entre les acteurs est ici encore plus important.

#3 Les Associations Foncières (agricoles ou pastorales)

C'est quoi ?

Une entité foncière unique regroupant les biens de différents propriétaires

Pour quoi faire ?

L'entité peut être ensuite louée sous la forme d'un bail unique évitant au porteur de projet agricole de négocier avec chacun des propriétaires concernés

#4 Les lois et documents d'urbanisme

▪ Faciliter la rénovation ou la construction de bâti à vocation agricole

La **Loi Alur (2015)** portant sur les constructions mobiles et démontables permet de définir les terrains où ces constructions peuvent être autorisées sous conditions. Il s'agit des zones constructibles ou des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée sous réserve d'adéquation avec les documents d'urbanisme en vigueur, et d'accord suite à déclaration préalable ou permis d'aménager. Ces constructions faciliteront l'installation ou donneront du temps au porteur de projet afin qu'il puisse trouver un logement plus pérenne à proximité.

Hameaux agricoles dans les zones A de PLU(i) : Les communes et EPCI peuvent définir des zones pour la construction de bâtiments d'exploitations ou d'habitations à proximité des terrains cultivés. Ces constructions ne peuvent être réalisées que si l'activité agricole oblige à une présence permanente sur le lieu d'exploitations. Les agriculteurs s'engagent alors à implanter sur les lieux leurs locaux de stockage et/ou d'habitation. Le détournement de la vocation de ces habitations peut être autorisé dans le règlement du PLU(i).

La loi Montagne dont le périmètre couvre une majeure partie du territoire du PNR du Haut-Languedoc définit que l'urbanisation ne peut s'effectuer qu'en continuité avec les zones urbanisées. Cependant, elle peut autoriser sous conditions, dans le cadre de la préservation des espaces agricoles, pastoraux et forestiers, les constructions nécessaires aux activités précitées.

- **Favoriser la recherche de logement pour les agriculteurs** : Cette recherche peut prendre la forme d'un diagnostic des biens immobiliers sur la commune

#5 L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental

C'est quoi ?

Une entité foncière unique regroupant les biens de différents propriétaires

Pour quoi faire ?

Constituer une entité viable et regroupée pour l'installation d'un porteur de projet

Comment faire ?

- L'initiative est communale
- Délibération du conseil municipal et demande adressée au Département pour la création d'une Commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier
- Le Conseil Municipal est ensuite consulté tout au long des phases du projet

Avantages

- ⊕ Faire un diagnostic du territoire
- ⊕ Faciliter le travail agricole et l'irrigation
- ⊕ Réduire les coûts d'exploitation par une diminution des déplacements

Inconvénients

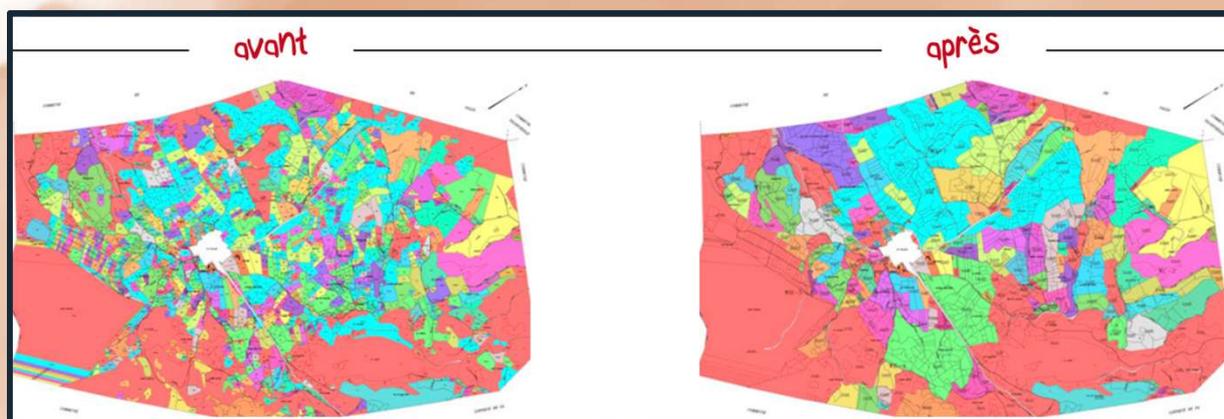
- ⊖ Temps de réalisation long (entre 6 et 8 ans selon les contextes)



DANS L'AUDE ILS L'ONT FAIT

L'AFAFE de Mouthoumet (11)

Créé en 2007 sous l'impulsion de la commune de Mouthoumet et du département de l'Aude. 6 ans après, en 2013, 680 ha ont été échangés pour créer des parcelles de plus grande dimension et faciliter le travail agricole, créer des chemins et résorber des enclaves.



↑ Illustration des modifications foncières à la suite de la mise en place de l'AFAFE : les anciennes parcelles ont été réorganisées afin de créer de nouvelles entités foncières plus importantes et ainsi faciliter le travail agricole et sylvicole
Source : Chambre d'Agriculture des Pyrénées Orientales

#1 De biens immobiliers

Vous pouvez mettre à disposition des porteurs de projets des logements communaux afin de faciliter leur installation ou soutenir une ferme existante.

#2 De fermes entières

Vous avez alors quatre possibilités

Les fermes relais

- L'objectif final est la vente à un fermier
- La vente intervient à l'expiration d'un bail (souvent 5 ans pour les bâtiments), 9 ans pour l'exploitation toute entière
- Une ferme relais correspond donc à un appui au démarrage de la structure
- Vous êtes propriétaire provisoire de la ferme
- A chaque succession, la question de la reprise peut de nouveau poser problème

Les fermes communales ou intercommunales

Avantages

- ⊕ La commune reste propriétaire du terrain
- ⊕ La commune maîtrise les successions
- ⊕ La commune dispose d'un revenu mensuel pour la location des terres

Inconvénients

- ⊖ La commune doit se charger de la gestion de cette location et des successions
- ⊖ Les changements de mandats politiques peuvent mettre en péril les exploitations en particulier au moment d'un changement d'exploitant

Les régies communales

- Vous restez propriétaire sur le long terme
- Vous portez vous-même l'activité agricole : le maraîcher est un employé communal
- Vous affirmez qu'une alimentation locale et saine relève de l'intérêt général
- Vous mettez les moyens nécessaires pour garantir cette alimentation locale et saine à vos administrés

Les Espaces-Tests Agricoles

C'est quoi ?

Espaces permettant aux porteurs de projets de se tester dans un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps défini. Le propriétaire est alors le plus souvent une collectivité (communauté de communes ou d'agglomération). Ses espaces-test sont coordonnés par RENETA, le réseau national des espaces-test agricoles.

Avantages

- ⊕ Permettre à un porteur de projet de tester son projet agricole
- ⊕ Faire connaître votre commune auprès des porteurs de projets

Inconvénients

- ⊖ Nécessité d'animation de l'espace-test par du personnel qualifié
- ⊖ Nécessité d'achat de matériel
- ⊖ Risque de ne pas trouver de foncier pour le porteur de projet une fois le test terminé



DANS LES ALPES-MARITIMES

ILS L'ONT FAIT

Suite à de fortes pressions foncières d'extension de l'urbanisation, **la commune de Mouans-Sartoux (06)** a développé une **régie agricole**. La production de ce domaine agricole communal produit 85% des ingrédients composant les repas des cantines de la commune. Les paysans de cette régie ne cotisent pas à la MSA, ils ont un statut d'employé municipal, de salarié sous contrat ou de fonctionnaire (cadre B technique).

Il s'agit d'un espace multifonctionnel :

- Fonction de terre nourricière
- Fonction sociale
- Fonction pédagogique auprès des écoles
- Partage du projet auprès d'autres collectivités
- Préservation environnementale et lutte contre l'expansion urbaine



↑ La régie communale de Mouans-Sartoux
Source : Maison éducation alimentation durable Mouans Sartoux



DANS L'ILLE-ET-VILAINE

ILS L'ONT FAIT

En 2009, la municipalité de **Saint-Georges-de-Reintembault (35)** repère une exploitation agricole en fin d'activité constituée d'une maison, d'un hangar et de 1,74 ha de foncier agricole sur la commune. La mairie informe la SAFER de sa volonté d'acquérir la ferme. La SAFER préempte et après publicité cède la ferme à la commune. Après rénovation de l'habitation, la mairie se tourne vers le réseau du Groupement des Agriculteurs Bio (GAB) et du Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture en Milieu Rural d'Ille-et-Vilaine et de la Manche (CIVAM) pour rechercher des porteurs de projets.

Après deux premières locations infructueuses, un couple de porteur de projet se manifeste pour s'installer en maraîchage en permaculture, arboriculture et plantes aromatiques. De la transformation est également réalisée sur place. La famille s'installe en 2012 sur la **ferme communale**.

Un **bail rural environnemental** est mis en place pour 9 ans reconductible avec un loyer accessible permettant **d'éviter le recours aux prêts**.

La commune s'approvisionne auprès des maraîchers pour le jus de pomme tandis que des animations à destination des scolaires sont réalisées sur la ferme.

Un partenariat gagnant - gagnant !

La ferme Millefeuille de Saint-Georges de Reintembault
Source : Bruded, 2017 →





DANS LE TARN ILS L'ONT FAIT

A **Gaillac**, l'Essor Maraîcher, espace-test agricole accueille de **10 à 15 porteurs de projets** pour mettre en pratique leur projet agricole. Cet espace-test s'étend sur une superficie d'une dizaine d'hectares, propriété de la communauté de communes. Il a été créé en 2012 grâce au partenariat entre la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, la Chambre d'Agriculture du Tarn, l'ADEAR du Tarn, Nature et Progrès Tarn, le réseau des AMAP du Tarn, et l'Inéopole Formation MFR-Pyrénées. 8 porteurs de projets testent depuis 2019 leur activité dont 2 en ovin et 3 en viticulture. Du **matériel et des bâtiments** sont à disposition pour expérimenter dans un contexte limitant la prise de risque.

Parcelle en maraîchage au sein de l'espace-test agricole Essor Maraîcher à Gaillac
Source : Entre Tarn et Dadou →



DANS L'HÉRAULT ILS L'ONT FAIT

A **Clapiers**, en banlieue de Montpellier, la coopérative d'activités de l'agriculture biologique et des métiers de l'environnement TerraCoopa s'étend sur une **dizaine d'hectares** appartenant à la communauté d'agglomération de Montpellier. L'espace-test a été créé en 2011 grâce au partenariat entre l'ADEAR Languedoc-Roussillon, Crealead (une coopérative d'entrepreneurs) et la communauté d'agglomération. **9 porteurs de projets sont en test**. Un accompagnement en gestion comptable, du matériel et de la **mise en réseau** sont proposées aux porteurs de projet.



DANS LE PUY-DE-DÔME ILS L'ONT FAIT

Un espace-test arboricole a été créé à **Saint-Amans-Tallende** (63) en 2017.

Dans ce territoire historique de la pâte de fruits et dans un contexte de forte pression foncière, de nombreux arboriculteurs partent à la retraite.

Fin 2015, un arboriculteur part à la retraite sans reprenneur. Un collectif se mobilise pour conserver ce verger. Sous l'impulsion de Terre de Liens, du GRAB Auvergne, de la communauté de communes de Cheires et Ilots paysans, l'idée d'un espace-test arboricole se précise. Début 2016, la SAFER préempte le verger.

L'année 2016 marque une structuration du réseau et la finalisation du projet d'espace-test arboricole. Fin 2016, un appel à candidatures pour le verger-test est lancé.

Deux arboriculteurs sont accueillis début 2017. Après 1 an, ils quittent les lieux pour s'installer et sont remplacés par deux nouveaux arboriculteurs.



↑ L'espace-test arboricole de Saint-Amans-Tallende
Source : Terre de Liens



↑ Les 7 lieux-tests au sein du Parc naturel régional du Perche
Source : Parc naturel régional du Perche



↑ L'espace-test des Jardins de la Rue au sein du Parc naturel régional du Perche
Source : Les Jardins de la Rue



DANS LE PERCHE ILS L'ONT FAIT

Créé en 2015 après 3 ans d'étude, **l'espace-test agricole du Perche** (61 et 28) comprend 7 lieux-tests repartis sur le territoire du Parc. Ce dispositif a été créé par le PNR du Perche pour faciliter l'installation de porteurs de projets. Titulaires de formations agricoles et/ou d'expériences significatives dans leur filière, les porteurs de projets ont néanmoins besoin d'un appui technique et d'accompagnement global avant de pouvoir s'installer. Cet appui, s'effectue pendant 1 à 3 ans sur cet espace-test. Souvent non issus du milieu agricole, les porteurs de projets viennent enrichir les possibilités d'approvisionnement (habitants et restauration collective) en circuits-courts au sein du territoire.

Le test d'activité agricole s'effectue dans le Perche sous différentes formes : dans une ferme ou sur un terrain mis à disposition, ou encore sur le site du projet d'installation (CAPE). Plusieurs partenaires ont été mobilisés pour la création de ces espaces : 3 communautés de communes ont assuré le portage financier du matériel, les Régions Normandie, Centre-Val-de-Loire et le Conseil Départemental de l'Orne ont également apporté un soutien financier. Enfin, des fonds Leader ont complété le financement.

En 2020, les 7 lieux-test accueillent 7 entrepreneurs, 5 exploitants ont été installés et 2 tests non concluants arrêtés. 100% de tests ont été effectués en bio.

Comme dans tout espace-test agricole, le fermier à l'essai dispose d'un numéro SIRET et d'un accompagnement personnalisé.

Contacts utiles



FICHE N°5 : RECONQUÉRIR DES TERRAINS SOUS OU NON-UTILISÉS

Reconquérir des terrains sous ou non-utilisés est une possibilité pour développer une nouvelle activité agricole et mettre en valeur des terres qui ne sont pas actuellement cultivées mais qui l'ont été ou qui pourraient l'être. Leur reconquête peut être un vrai facteur dissuasif pour construire, en particulier en milieu périurbain ou à proximité des bourgs.

1 - Les biens vacants et sans maîtres

#1 Les biens vacants

Comment faire ?

- 1 Délibération du conseil municipal
- 2 Biens réintégrés dans le patrimoine de la commune, de droit

C'est quoi ?

Une succession ouverte depuis plus de 10 ans sans successeur pour les communes en zone de revitalisation rurale. L'ensemble des communes du Parc sont concernées sauf Aiguefonde, Aussillon, Boissezon, Caucalières, Labruguière, Payrin-Augmontel, Pont-de-l'Arn, Saint-Amans-Soult et Saint-Nazaire-de-Ladarez. Pour ces communes, le délai est de 30 ans.

#2 Les biens sans maîtres

Comment faire ?

- 1 Avis de la Commission communale des impôts directs
- 2 Vous constatez et rédigez un **arrêté d'absence** de propriétaire pour le bien
- 3 Vous publiez et affichez votre arrêté
- 4 Vous **notifiez cet arrêté au dernier domicile connu du propriétaire**
- 5 Vous notifiez cet arrêté à l'habitant ou exploitant s'il s'agit d'un immeuble habité ou exploité
- 6 Vous notifiez votre arrêté au **préfet**
- 7 Si le propriétaire de ce bien ne s'est pas fait connaître dans les 6 mois, le bien peut être acquis par la commune dans un délai de 6 mois
- 8 Nécessité de délibération du conseil municipal
- 9 Biens réintégrés dans le patrimoine de la commune

C'est quoi ?

Un propriétaire inconnu et des contributions foncières non versées depuis plus de 3 ans

Avantages

- ⊕ Remise en état des terres abandonnées
- ⊕ Propriété de la commune pour le cas des propriétaires inconnus

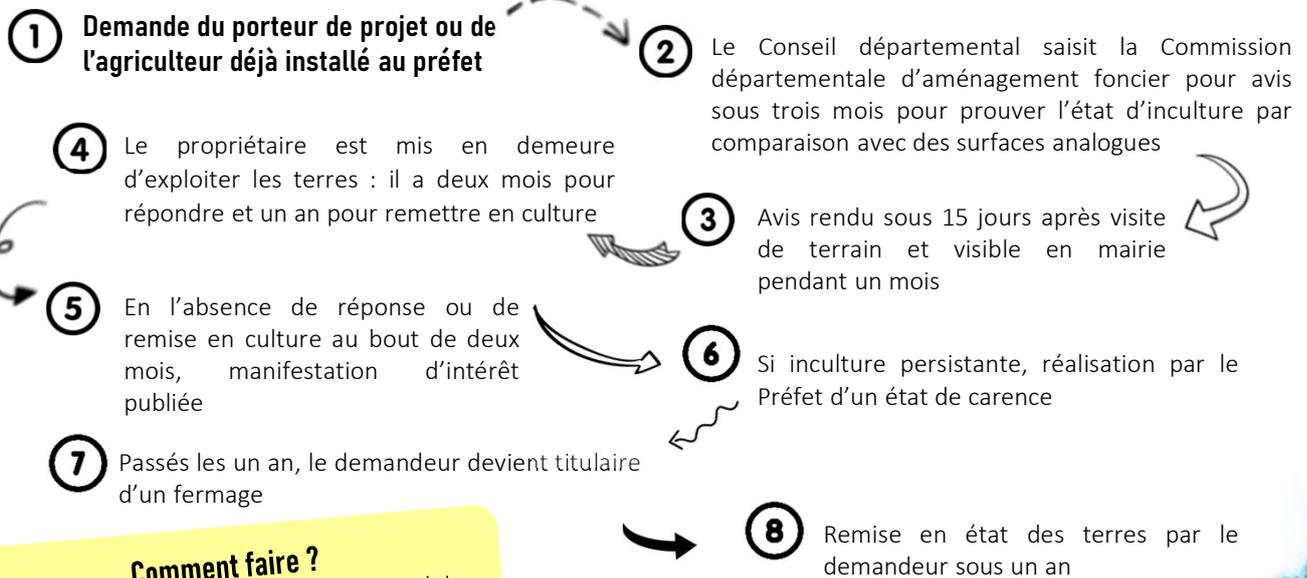
Inconvénients

- ⊖ Procédures pouvant être longues
- ⊖ Propriété de l'Etat et non des communes pour le cas des successions ouvertes depuis moins de 10 ans (ou 30 ans)

2 - Les terres incultes ou manifestement sous-exploitées

C'est quoi ?

Des terres inexploitées depuis trois ans (deux ans en zone de montagne). La procédure est à l'initiative d'un porteur de projet ou d'un agriculteur déjà installé qui souhaite les exploiter.



Comment faire ?

Vous pouvez appuyer le porteur de projet tout au long de sa démarche

Avantages

- ⊕ Remise en état de terres abandonnées
- ⊕ Aucune négociation nécessaire avec des propriétaires pour la location ou l'achat de terres

Inconvénients

- ⊖ Procédure pouvant être longue
- ⊖ Frais engagés à la charge du demandeur



Méthode pouvant engendrer des conflits

Contacts utiles

FICHE N°6 : ACHETER DU FONCIER PAR UNE COMMUNE, LES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS

1 – Les droits de préemption

C'est quoi ?

Dispositif permettant de se positionner lors d'une vente de foncier. Il permet d'obtenir la priorité pour l'achat du bien, pour des motifs déterminés.

Quelles zones sont concernées ?

Le droit de préemption s'exerce sur tous les mouvements **de foncier et de bâtiments à vocation agricole** correspondant ou non aux zones A des documents d'urbanisme pour installer ou maintenir l'activité de paysans, lutter contre la spéculation foncière, réorganiser ou agrandir le parcellaire pour des exploitations existantes, mettre en valeur les paysages, protéger l'environnement, mettre en valeur ou protéger des espaces agricoles et naturels à proximité des agglomérations.

Cas particulier

Le droit de préemption urbain et sur les zones de protection de captage : il s'exerce sur périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable.

Pour quoi faire ?

- Acquérir des terrains et y installer des paysans aux pratiques culturelles durables sur votre commune
- D'autant plus important autour des captages d'eau potable
- Pour la gestion du foncier → Cf. Fiche N°4

Comment faire ?

- 1 Contactez la SAFER en cas de mouvement foncier sur ces zones pour faire usage de votre droit de préemption
- 2 Votre droit s'exerce par délégation à la SAFER
- 3 Obligation pour vous d'apporter la garantie de bonne fin auprès de la SAFER, c'est-à-dire que vous vous engagez à racheter les terres préemptées à la SAFER. Applicable uniquement sur la totalité du bien à vendre.
- 4 Possibilité de demander une révision de prix si celui-ci est jugé trop élevé (cas notamment de revente pour construction qui induit généralement une forte augmentation du prix). C'est alors le Tribunal de Grande Instance qui fixe le prix. Le propriétaire peut alors retirer son bien de la vente ou le céder au prix fixé par le Tribunal.

2 - L'achat

Que pouvez-vous faire ?

- Possibilité d'achat selon la procédure classique (achat à l'occasion d'une transmission/succession de terres agricoles par exemple).
- Possibilité de vous porter acquéreur de tout bien préempté par la SAFER.

Où trouver des financements ?

Des financements sont possibles via les EPCI dans le cadre de leur budget développement économique. Vous pouvez également soumettre votre projet auprès de la Région, de l'Etat ou de l'Europe. Cependant, ces financements sur le volet strictement d'acquisition foncière sont faibles.

3 - Les autres moyens de participation financière à l'achat de terres ou bâtiments agricoles

#1 La participation à une foncière : Possibilité d'acquérir des parts dans une foncière telle que Terre de Liens pour faciliter l'achat de terres agricoles. La commune peut également participer à l'achat d'une ferme en collaboration avec Terre de Liens.



↑ La ferme de Lacapelle-Cabanac
Source : Terre de Liens

En 2009, la Foncière Terre de Liens et la commune de **Lacapelle-Cabanac** (46) s'associent pour installer une activité de maraîchage bio.



DANS LE LOT
ILS L'ONT FAIT

La Foncière rachète l'ensemble de la ferme et confie la gestion du bâti à la commune. Au total, la Foncière Terre de Liens aura déboursé 109 000€ et la commune 100 000€ pour la rénovation du bâtiment.

#2 La participation de la commune à une Société Coopérative d'Intérêt Collectif. Ces SCIC ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent une utilité sociale. Elles peuvent ainsi avoir pour objet l'achat de terres agricoles. Peuvent devenir sociétaires, les salariés ou producteurs, les bénéficiaires du service ou du bien vendu (vos administrés, associations...) mais aussi toute personne physique ou morale. Les communes peuvent ainsi participer à ces sociétés dans la limite de 50% du capital de chaque société. L'engagement de la commune dans ce type de société constitue ainsi un premier engagement financier de la commune.

#3 La sensibilisation des citoyens à ces différents types d'investissements

Contacts utiles





**L'ANNUAIRE DES
STRUCTURES CLÉS**

Les structures incontournables

A

L'ADEART -



L'Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural du Tarn est une structure d'accompagnement des agriculteurs paysans du Tarn notamment lors de la transmission et installation. Elle propose également des formations & cafés paysans.

☎ 05 63 51 03 70

✉ adeart.tarn@free.fr

🏠 Maison des association Place du 1^{er} Mai 81100 CASTRES

C

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault -



La Chambre d'Agriculture de l'Hérault est une structure qui accompagne les agriculteurs de l'Hérault notamment avec des Points Accueil Installation & Transmission (PAI & PAT). Les demandes de financement de la PAC passent par elles.

☎ 04 67 20 88 00

✉ contact@herault.chambagri.fr

🏠 Mas de Saporta 34875 LATTES

C

La Chambre d'Agriculture du Tarn -



La Chambre d'Agriculture du Tarn est une structure qui accompagne les agriculteurs du Tarn notamment avec des Points Accueil Installation & Transmission (PAI & PAT). Les demandes de financement de la PAC passent par elles.

☎ 05 63 48 83 83

✉ accueil@tarn.chambagri.fr

🏠 96 rue des agriculteurs 81000 ALBI

S

La SAFER -



La SAFER est une structure de gestion de foncier agricole désireuse de préserver les terres agricoles. Elle propose différents baux permettant de conserver les terres en zone agricole. Les préoccupations environnementales complètent leur champ d'action.

☎ 05 63 49 18 70 (Tarn)
04 67 07 10 70 (Hérault)

✉ Formulaires de contact :
<https://www.safer-occitanie.com/fr/contact-departemental/herault.php>
<https://www.safer-occitanie.com/fr/contact-departemental/tarn.php>

🏠 Domaine du Maurin CS 41013
34973 LATTES
96 rue des agriculteurs
81 027 ALBI

T

Terre de Liens -



Terre de Liens possède une foncière, une association et une fondation. Terre de Liens achète des exploitations agricoles définitivement pour qu'elles restent en usage agricole, puis y installe des porteurs de projets qui souhaitent devenir paysan.

☎ 09 70 20 31 18

✉ lr@terredeliens.org

🏠 25 rue Croix Haute 30170
SAINT-HIPPOLYTE-DU-FORT

T

Terres Vivantes -



L'Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural de l'Hérault se dénomme Terres Vivantes. Il s'agit d'une structure d'accompagnement des agriculteurs paysans de l'Hérault notamment lors de la transmission et installation. Elle propose également des formations & cafés paysans.

☎ 04 67 96 41 05

✉ contact.terresvivantes.34@gmail.com

🏠 6, rue Filandière
34800 CLERMONT L'HÉRAULT

Rajoutez vos propres contacts

Autre -

.....
.....
.....
.....
.....

☎
✉
🏠

Rajoutez vos propres contacts

Autre -

.....
.....
.....
.....
.....

☎
✉
🏠

Rajoutez vos propres contacts

Autre -

.....
.....
.....
.....
.....

☎
✉
🏠

Les autres structures d'accompagnement & sources d'inspiration

C

CIVAM -



Le réseau des Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu Rural met en lien les agriculteurs, les ruraux et la société civile pour aller ensemble vers une agriculture plus respectueuse de l'humain et de l'environnement sur le territoire.

☎ 04 67 06 23 40

✉ contact@civam-occitanie.fr

🏠 Mas de Saporta 34875 LATTES

E

L'Essor Maraîcher -



Espace Test Agricole situé à Gaillac permettant de réaliser des Contrats d'Appui au Projet d'Entreprise (CAPE) et permettant aux porteurs de projets de tester leur projet et aux agriculteurs de tester l'agriculture en collectif ou tester une transmission.

☎ 06 26 42 16 61 – 09 80 78 12 93

✉ couveuse.maraichage@ted.fr

🏠 1200 route de Viars 81600 GAILLAC

E

L'EPF d'Occitanie



L'Établissement Public Foncier d'Occitanie travaille à la mise en œuvre des politiques publiques en matière notamment d'aménagement, de logement, de développement économique, de préservation de l'environnement. Il peut intervenir sur la reconversion des friches

☎ 04 99 54 91 10

✉ Formulaire de contact : <https://www.epf-occitanie.fr/contact/>

🏠 1025 rue Henri Becquerel 34060 Montpellier Cedex 2

I

INAO Occitanie



L'institut national de l'origine et de la qualité est l'organisme public de gestion des signes d'identification de l'origine et de la qualité des produits fabriqués en France : AB, AOC, AOP, IGP, STG et Label Rouge. 427 produits sont concernés sur les départements de l'Hérault et du Tarn.

L'INAO possède 5 sites en Occitanie. Montpellier (M), Toulouse (T), Narbonne (N), Perpignan et Gaillac.

☎ 04 67 27 11 85 (M) /
05 34 26 51 45 (T) /
04 68 90 62 00 (N)

I

InPACT Occitanie -



Le réseau Initiatives Pour une Agriculture Citoyenne et Territoriale d'Occitanie rassemble plusieurs structures qui accompagnent les paysans en Occitanie sur leur projet, leur installation, leur transmission. Par des réflexions et des formations notamment.

✉ contact@inpact-occitanie.org

🏠 Mas de Saporta 34875 LATTES

I

InterAFOCG -



Inter Association de la Formation Collective à la Gestion est un réseau national qui regroupe plusieurs structures qui accompagnent les paysans sur les questions de gestion, comptabilité, démarches administratives.

☎ 01 40 09 10 18

✉ interafocg@interafocg.fr

🏠 26 rue Beaubourg 75003 PARIS

O

ONF -



Gestionnaire des forêts publiques françaises, l'Office National des Forêts intervient sur les parcelles soumises au régime forestier et peut donner des avis sur les parcelles concernées. La direction territoriale couvrant le Haut-Languedoc est Midi-Méditerranée.

☎ 04 67 04 66 99

✉ dt.midi-mediterranee@onf.fr

🏠 505 rue de la Croix Verte
34094 MONTPELLIER Cedex 5

P

PNR du Haut-Languedoc -



Le Parc naturel régional du Haut-Languedoc sensibilise, accompagne et met en relation les acteurs de son territoire pour favoriser la Transmission Installation Multiple ou Collective et maintenir les activités agricoles sur le Haut-Languedoc.

☎ 04 67 97 38 22

✉ agriculture@parc-haut-languedoc.fr

🏠 Place du Foirail 34220 SAINT-PONS-DE-THOMIERES

R

RENETA -



Le Réseau National des Espaces Tests Agricoles promeut les Espaces Tests Agricoles, oriente les porteurs de projets désirant tester leur projet agricole et les agriculteurs désirant devenir un archipel d'Espace Test Agricole.

☎ 04 67 06 23 66 – 06 78 58 45 58

✉ contact@reneta.fr

🏠 Mas de Saporta 34875 LATTES

Les autres structures d'accompagnement & sources d'inspiration

T

TerraCoopa -



TerraCoopa est une coopérative qui joue le rôle d'Espace Test Agricole afin d'accueillir des porteurs de projet en agriculture, paysagisme, environnement sur leur site afin qu'ils testent leur projet.

☎ 04 34 76 05 00

✉ contact@terracoop.com

🏠 710 rue Favre de St Castor 34080 MONTPELLIER

Rajoutez vos propres contacts

Autre -

.....

☎

✉

🏠

Rajoutez vos propres contacts

Autre -

.....

☎

✉

🏠

Les structures financières

D

Département de l'Hérault -



Le département de l'Hérault se mobilise pour l'agriculture et propose notamment de financer la recherche de ressources en eau dans le département pour subvenir aux besoins de l'agriculture face aux changements climatiques, via les ASA.

☎ 04 67 67 67 67

✉ Formulaire de contact : <https://herault.fr/266-contact.htm>

🏠 1977 avenue des moulins 34087 MONTPELLIER

D

Département du Tarn -



Le département du Tarn est un territoire majoritairement agricole. Faire face au développement des zones rurales de ce territoire est une priorité. Demandez à votre département s'il existe des financements pouvant vous aider dans votre projet.

☎ 05 63 45 64 64

✉ Formulaire de contact : <https://www.tarn.fr/contacter-les-services-du-departement>

🏠 Hôtel du département 81013 ALBI

P

Préfecture de l'Hérault



La préfecture de l'Hérault œuvre dans le domaine de l'agriculture, de la forêt et du développement durable. A ce titre, elle dispose d'informations pouvant être utiles dans le cadre de la détection de terres agricoles pour une installation/transmission.

☎ 04 67 61 61 61

✉ Formulaire de contact : <https://www.herault.gouv.fr/Contactez-nous>

🏠 Place des Martyrs de la Résistance

P

Préfecture du Tarn



La préfecture de Tarn met en œuvre les politiques d'aménagements durables sur son territoire via la Direction Départementale des Territoires. A ce titre, elle peut être apporter des précisions importantes sur le foncier sur votre territoire

☎ 05 63 45 61 61

✉ Formulaire de contact : <https://www.tarn.gouv.fr/contact-s-r524.htm>

🏠 Place des Martyrs de la Résistance

R

La Région Occitanie -



La Région Occitanie est en train de mettre en place une Foncière Agricole pour aider financièrement les porteurs de projets agricole à s'installer sur le territoire. L'objectif étant de favoriser l'installation et de lutter contre la déprise agricole.

✉ Formulaire de contact : <https://www.laregion.fr/contactez-la-Region>

🏠 Hôtel de région 31406 TOULOUSE ou Hôtel de région 34064 MONTPELLIER

R

RENETA -



Le Réseau National des Espaces Tests Agricoles promeut les Espaces Tests Agricoles, oriente les porteurs de projets désirant tester leur projet agricole et les agriculteurs désirant devenir un archipel d'Espace Test Agricole.

☎ 04 67 06 23 66 – 06 78 58 45 58

✉ contact@reneta.fr

🏠 Mas du Saporta 34875 LATTES

RÉFÉRENCES

- Andrieu R.**, Chevalier B., Chia E., Parayre M.-J., Roulier E., Séjalon S., Torre A., Urbain-Bajou A., Wallet F., 2011, *Agriculture et foncier : Quelles possibilités d'action pour une commune ou une communauté de communes ? Guide de bonnes pratiques*, Chambre d'agriculture de l'Ariège, Chambre d'agriculture du Tarn, INRA, Parc naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises, Parc naturel régional du Haut-Languedoc, 12p.
- Bretagne rurale et ruraine pour un développement durable**, 2017, *Comment les collectivités peuvent-elles favoriser l'installation d'agriculteurs bio et durables sur leur territoire ?*, Région Bretagne, Préfecture de la Région Bretagne, ADEME, ARS, Départements du Finistère, d'Ille-et-Vilaine et de Loire Atlantique, https://www.bruded.fr/wp-content/uploads/2017/12/crc-favoriser_installation-agricole_vf.pdf, consulté le 02/03/2022, 16p.
- Département de l'Hérault**, Agglo Hérault Méditerranée, ville d'Agde, ville de Vias, 2020, *Périmètre agricole et naturel périurbain, PAEN des Verdisses – Plan d'action*, https://herault.fr/cms_viewFile.php?idtf=4874&path=Plan-d-action-programme-en-vigueur-Verdisses.pdf, consulté le 26/01/2022, 63p.
- Département des Pyrénées Orientales**, DDTM 66, Chambre d'agriculture des Pyrénées Orientales, FDSEA 66, Associations foncière pastorales et groupements pastoraux du 66, 2018, *Guide du foncier agricole*, <https://www.ledepartement66.fr/un-outil-de-preservation-durable-le-p-a-e-n/>, et https://po.chambre-agriculture.fr/Fileadmin/user_upload/Occitanie/073_Inst-Pyrenees-Orientales/FICHIERS/TERRITOIRES/EXTRAITS_GESTION_DU_FONCIER/AFAFE.pdf, consulté le 22/11/2021, 36 p.
- Lallement F.** et Grimonpont A. (coord.), 2020, *Vers la résilience alimentaire. Faire face aux menaces globales à l'échelle des territoires*, Les Greniers d'abondance, Deuxième édition, 184 p.
- Ministère de la Transition Énergétique et Solidaire**, Cerema, 2018, *Obligation Réelle Environnementale, Fiches de synthèse*, <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf>, consulté le 01/02/2022, 22p.
- Parc naturel régional du Perche**, 2021, *Espace-test agricole du Perche*, <https://fr.calameo.com/read/002490474b81568983cd2>, consulté le 07/03/2022, 4p.
- Pays Cœur d'Hérault**, 2021, « Le document d'orientation et d'objectifs », <https://coeur-herault.fr/scot/document-d-orientation-et-d-objectifs>, consulté le 24/11/2021.
- Préfecture du Var**, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, 2017, *Procédure d'élaboration d'une zone agricole protégée*, http://www.var.gouv.fr/IMG/pdf/zap_procedure_var_2017.pdf, consulté le 22/11/2021, 4 p.
- RENETA**, date inconnue, *Accompagner la création d'espaces-test agricoles*, https://reneta.fr/IMG/pdf/demarche_accompagnement_renetta.pdf, consulté le 01/02/2022, 12p.
- RENETA**, 2015, « Essor Maraîcher », <https://reneta.fr/Essor-Maraicher>, consulté le 02/03/2022.
- République Française**, 2022, « Code de l'urbanisme », https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031210291/#LEGISCTA000031212511, consulté le 13/01/2022.
- Roumet D.** (coord.), 2018a, *Trouver une terre pour mon projet agricole, guide pratique et méthodologique*, Terre de Liens, <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/trouver-une-terre-pour-mon-projet-agricole>, consulté le 10/11/2022.
- Roumet D.** (coord.), 2018b, *Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales*, Terre de Liens, 3ème édition, <https://terredeliens.org/Guide-Agir-sur-le-foncier-agricole-un-role-essentiel-pour-les-collectivites-locales.html>, consulté le 10/11/2022, 179 p.
- SAFER**, 2021, « Le droit de préemption », <https://www.SAFER.fr/les-SAFER/le-droit-de-preemption/>, consulté le 24/11/2021.
- SAFER Occitanie**, 2016, « Vigifoncier, l'outil d'intelligence foncière pour accompagner vos projets de territoire », <https://www.SAFER-occitanie.com/fr/page/observer-et-surveiller.php>, consulté le 27/01/2022.
- SAFER Occitanie**, Région Occitanie, Vigifriche Occitanie, 2021, « Charte d'objectif et fonctionnement de la Communauté Régionale Friches Agricoles d'Occitanie » (CRéFAO), <https://SAFER-occitanie.com/documents/2010/charte-crefao-2022.pdf>, consulté le 27/01/2022.
- SAFER Pays de la Loire**, 2021, *Barème d'intervention SAFER Pays-de-la-Loire*, https://www.SAFERpaysdelaloire.fr/website/datadev/article/file/1632021880343112017/bareme_pdl_10.2021, consulté le 01/02/2022, 4p.
- Syndicat Mixte chargé des études, de l'élaboration et du suivi du SCoT de la communauté d'agglomération du pays d'Aubagne et de l'Etoile et de la commune de Gréasque**, Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, 2013, *Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT*, <https://www.ampmetropole.fr/sites/default/files/2021-04/SCOT%20PAE%20-3-%20DOO.pdf>, consulté le 26/01/2022, 138p.
- TerraCoopa**, 2022, « Le Domaine de Viviers », <https://www.terracoopa.net/le-domaine-de-viviers/>, consulté le 02/03/2022
- Terre de Liens**, 2020, « Mise en place d'un espace-test arboricole aux Cheires », <https://ressources.terredeliens.org/recolte/mise-en-place-d-un-espace-test-arboricole-aux-cheires-63>, consulté le 02/03/2022.
- Ville de Mouans-Sartoux**, 2022, « Maison d'Éducation à l'Alimentation Durable », <https://mead-mouans-sartoux.fr>, consulté le 11/02/2022.

Icons made by Freepik, Vectors Market, prosymbols, Becris, Payunkhead, icon jam, smashicons, pixel perfect, mynamepong, Zlatko Najdenovski and iconixar from www.flaticon.com



PARC NATUREL RÉGIONAL DU HAUT-LANQUEDOC
1 place du Foirail – BP 9 – 34 220 Saint-Pons-de-Thomières
☎ 04 67 97 38 22 – accueil@parc-haut-languedoc.fr
www.parc-haut-languedoc.fr

Avec le soutien de :



Rédaction : Bastien ELIE-RAGOBERT
Graphisme : Bastien ELIE-RAGOBERT
et Elora DUTRANOIS
2022