

3. REPÉRER UNE OFFRE DE FONCIER

Outre les annonces et la recherche auprès d'interlocuteurs, propriétaires ou médiateurs fonciers, d'autres démarches peuvent être pertinentes pour le candidat à l'installation. La veille foncière sur un territoire peut notamment permettre d'identifier des terrains intéressants, du fait de leur non exploitation ou de leur état de friche. En l'absence d'interlocuteur identifié, l'analyse peut se concentrer sur des outils publics et s'appuyer sur des règles juridiques de reconnaissance de la disponibilité de la terre.

1. IDENTIFIER UNE TERRE SUR UN CADASTRE

À partir d'une localisation précise, des outils de géomatique existent sur internet pour effectuer une première analyse de la piste foncière.

Sur le site Geoportail, geoportail.gouv.fr, les fonds de cartes sont mis à disposition et permettent des croisements de données. Pour des terres agricoles, le site permet notamment de visualiser des photos aériennes anciennes et récentes (utile pour évaluer l'usage des terres ou leur évolution), d'afficher le cadastre, le régime de déclaration à la PAC (RPG) : registre parcellaire graphique), l'hydrographie, les zones de protection de la biodiversité... L'outil permet également d'effectuer des mesures comme la superficie et la pente, et d'éditer des plans que vous pourrez vous-mêmes compléter et annoter.

Le cadastre est également disponible au plan national sur le site cadastre.gouv.fr

La recherche sur ce site nécessite d'avoir à disposition les références cadastrales des parcelles concernées. Le site ne permet pas en revanche d'accéder directement aux coordonnées du ou des propriétaires concernés. Il peut en revanche vous donner les données surfaciques, l'adresse et les références cadastrales. L'information sur les propriétaires peut être retrouvée à la mairie de la commune correspondante. À noter que certaines d'entre elles peuvent demander une participation pour la délivrance de copies. Le site du cadastre est particulièrement pertinent pour une première analyse des offres de foncier dispensé par références cadastrales comme les publications légales de la Safer.




2. QUELQUES SPÉCIFICITÉS EN ZONES DE DÉPRISES AGRICOLES

TERRES SANS PROPRIÉTAIRES, BIENS VACANTS, TERRES INCULTES

Alors que trouver du foncier relève de l'exploit, il existe encore des terres abandonnées, des « espaces improductifs », c'est-à-dire « des landes non productives, des friches, des terres incultes, des exploitations et des parcelles abandonnées », qui peuvent être « reconquises » aussi bien par les particuliers que par l'administration.

Le droit a défini un certain nombre de catégories pour les terres non cultivées, en friche, oubliées ou sous-exploitées ; et donc potentiellement libres.

Toutefois les règles permettant de reconnaître ces terres comme incultes nécessitent souvent des procédures longues qui peuvent être menées par les pouvoirs publics. Elles s'intègrent donc généralement dans des projets plus larges de veille foncière ou de réinvestissement de l'agriculture d'un territoire.

 ANNEXE 05 Terres sans propriétaires, biens vacants et terres incultes

EN ZONE DE MONTAGNE : ESTIVES, COMMUNAUX

En zone de montagne, il est courant que les communes soient propriétaires de vastes espaces de pâturages appelés dans certaines régions les « communaux ». Historiquement, ces espaces correspondent à des zones mises en valeur collectivement par les paysans, ou par des ouvriers paysans qui regroupaient leurs bêtes qui étaient alors gardées par un berger ou vacher communal.

Il existe également des associations foncières qui regroupent des propriétaires afin de faciliter la réalisation de travaux communs (comme pour l'irrigation par exemple) ou pour mettre en valeur les terres. Les Associations foncières pastorales favorisent un remembrement de l'usage pastoral de propriétés morcellées et assoient durablement la sécurité foncière.

 ANNEXE 06 Les communaux, sectionaux et associations foncières

Ressources

« Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales » ; Terre de Liens - 2015

Téléchargeable sur www.terredeliens.org/guide-collectivites-telechargeable

QUESTIONNEMENTS EN VUE DE SE LANCER DANS LA RECHERCHE DE TERRE...

1.

Cadrer l'objet de la recherche

On peut s'inspirer de questions suivantes pour définir les critères factuels permettant une première analyse.

Ces critères peuvent être classés en deux catégories : les conditions réhibitoires et les conditions souhaitables.

■ Quelle surface de terres agricoles pour quelles activités ?

Concernant l'élevage, quelles sont les proportions des prairies de fauches / pâtures ?

Quelles sont les caractéristiques de sols à vérifier pour les rendements envisagés ?

■ Quelle est la surface minimale pour que le projet soit viable ?

■ Quels sont les bâtiments nécessaires à la réalisation de l'activité ?

Est-ce que je souhaite construire ?

Suis-je prêt à me lancer dans un chantier de rénovation important ?

Quelles sont les caractéristiques minimales pour un bâtiment existant pour y développer mon activité (surface, eau, électricité, vétusté, isolation...) ?

■ Est-ce qu'il est important pour moi d'avoir mon habitation sur place ?

Quelle surface ?

Puis-je gérer des travaux de rénovation important en même temps que mon installation ?

Quel est le niveau de confort dont j'ai besoin pour vivre ?

2.

S'interroger sur les zones de recherche

Il n'y a rien de commun à s'installer en montagne si l'on parle d'une vallée isolée dans les Alpes ou d'un secteur de moyenne montagne à proximité d'une agglomération.

■ Quel environnement pour mon projet ?

Quelle importance a le paysage environnant pour vivre bien sur la ferme ?

Est-ce que je suis à l'aise à l'idée de m'installer en zone périurbaine ?

Quelles sont les perturbations auxquelles je suis sensible (bruit, route passante, infrastructures...) ?

Au contraire, quelles sont les contraintes de l'isolement que je suis apte à gérer ?

Quelles sont celles qui peuvent avoir un impact sur mon activité ?

■ Quels sont les autres besoins de mes partenaires / conjoints / enfants ?

À quelle distance maximale d'un village / école / commerce / bassin d'emploi... pouvons-nous nous installer sans nous mettre en difficulté ?



Et si nous sommes plusieurs ?

Au sein d'un collectif, ce travail préalable de confrontation des conditions de chacun et l'accord sur un cahier des charges commun pourra permettre aux membres du collectif de se répartir la recherche et de maximiser leurs chances de trouver un lieu correspondant à tous.

 ANNEXE 3 La méthodologie de projet appliquée au collectif

Exploration des différentes zones et validation des premières impressions

Dans certains secteurs où existent des politiques d'accueil des nouvelles populations, des associations offrent des hébergements et un accompagnement à la découverte du potentiel d'installation de leur territoire.

À partir des territoires retenus, et d'une liste de critères factuels pour sélectionner les offres, l'enjeu est d'identifier les pistes méritant de donner une suite. À ce stade, les questions à se poser devant chaque offre seront :

- Le lieu réunit-il tous mes critères obligatoires ?

Possède-t-il des caractéristiques rédhibitoires ?

- Le lieu correspond-t-il à l'objet de ma recherche ?

Si ce n'est pas le cas, a-t-il le potentiel pour évoluer vers mon projet ?

- Le lieu correspond-t-il à mon budget ?

Possède-t-il des ressources qui peuvent faciliter son financement (gîte, photovoltaïque par exemple) ?

Visiter tous azimuts ?

Aller voir tout type d'offre sans pré-sélection peut sembler utile d'un premier abord, car il peut permettre d'apprécier la typologie des offres sur un territoire. Cependant, on déconseillera cette pratique qui peut générer frustrations et déceptions, si ce n'est une idée tronquée de la réalité du marché local. Pour les propriétaires fonciers, particulièrement les collectivités et cédants, la multiplication des visites faites par des personnes non investies dans le projet attendu, donnent une mauvaise image des « nouveaux paysans » et peuvent décourager certains acteurs à poursuivre la recherche d'un repreneur ou d'un candidat à l'installation.

