GUIDE PRATIQUE I TÉMOIGNAGES

Guide de la propriété foncière agricole responsable

— Deuxième partie

Outils et démarches à mettre en œuvre

Deuxième partie

Comprendre le potentiel agricole d'un bien

Tout propriétaire de bien agricole a un rôle clé à jouer pour permettre le développement d'un projet agricole vertueux sur ses terres. La première étape est de bien comprendre les caractéristiques de son bien, afin de comprendre les usages agricoles auxquels il peut se prêter, mais aussi ses contraintes éventuelles. Un dialogue peut alors se nouer avec les agriculteurs intéressés pour déterminer l'adéquation entre leur projet et la ferme.

Analyser les caractéristiques d'un bien

Avant toute démarche, il est important de caractériser son bien et de rassembler des informations essentielles le concernant. Cela permettra de mieux cerner ce qu'il est possible d'y faire et d'entrer en relation avec des agriculteurs dont le projet correspond aux possibilités du lieu.

Le bien est-il libre ou occupé ?

Un bien occupé est une terre cultivée ou utilisée à des fins agricoles (pâturages, vergers…) ou non agricoles (chasse, tourisme…), par un ou plusieurs utilisateurs. Cette occupation passe le plus souvent par un contrat de location. Voir I **Quatrième partie, page 75**

Si le terrain est en friche, il y a lieu de penser que le propriétaire n'est pas lié par un contrat avec un agriculteur[41]. S'il s'agit de terrains de montagne, de landes ou de bois, dans des zones d'élevage, il convient de vérifier que ces terres ne sont pas des zones pastorales utilisées par des troupeaux.

Pour Aller plus loin I **Annexe 3 – Les associations foncières pastorales et agricoles, page 182**

— COMMENT SAVOIR SI LE BIEN EST OCCUPÉ ?

Dans certains cas, l'histoire du bien est inconnue, tout comme l'utilisation qui est faite des terres. La plateforme Géoportail[42] permet de savoir si un agriculteur a fait une déclaration pour obtenir des aides de la Politique Agricole Commune (PAC) sur ces terres.

Aller plus loin I **Annexe 4 – Mieux connaître son bien avec Géoportail, page 184**

Si le propriétaire sait ou constate qu'un agriculteur cultive ses terres, ce dernier doit être identifié. Il est en effet recommandé de rentrer en contact avec lui pour connaître sa situation et ses projets, avant d'entamer toute démarche.

41 Il peut toutefois y avoir un doute sur la notion de « friche ». Par exemple, il faut vérifier que ce qui est appelé « friche » ne correspond pas à une jachère, c'est-à-dire une terre temporairement non cultivée dans le but qu'elle se régénère.

42 www.geoportail.gouv.fr ; sélectionner la couche « registre parcellaire graphique » la plus récente.

— COMMENT IDENTIFIER L'AGRICULTEUR ?

Dans le cas de figure le plus simple, il existe un contrat écrit (bail) dans les archives familiales ou chez le notaire. Parfois, le bail n'est pas écrit et l'information est connue de la famille.

En l'absence de trace écrite ou de transmission d'information familiale, il faut interroger les voisins, les agriculteurs ou les élus de la commune.

— QUELLES SONT LES CONDITIONS D'OCCUPATION?

Il est indispensable de connaître la nature du contrat qui lie les terres à l'agriculteur. La forme la plus courante est un contrat de location spécifique aux activités agricoles : **le bail rural**. Mais il existe d'autres formes de baux et de mise à disposition.

Voir I **Quatrième partie, page 75**

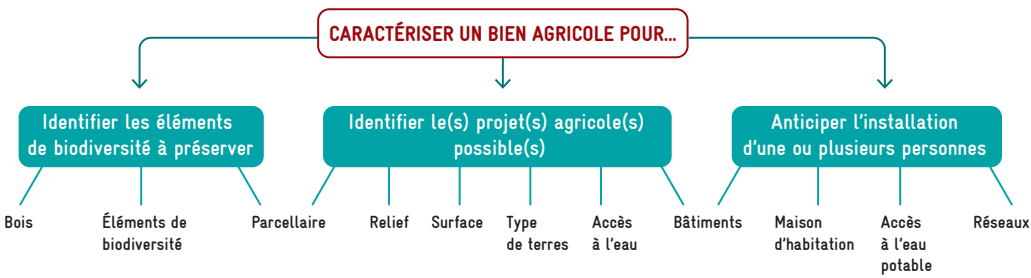
En l'absence de bail écrit, si le bien est « occupé », il peut s'agir :

- **d'un bail rural oral s'il y a preuve de paiement** (en argent ou en nature) ;
- **d'une mise à disposition gratuite et temporair**e telle qu'un prêt à usage, ou commodat.

S'il n'y a aucune trace de paiement de loyers, ni de contrat écrit, le dialogue avec l'agriculteur utilisant les terres permettra d'obtenir plus d'informations à ce sujet.

Après investigations et en l'absence de preuve de bail ou de mise à disposition hors bail rural, **le bien est considéré comme « libre » : le propriétaire peut décider de le vendre, le louer, le donner ou le mettre à disposition**.

Quelles sont les caractéristiques d'un bien ?



— LA SURFACE

La surface est une information de base. Elle est facile à obtenir à partir de l'identification des parcelles cadastrales concernées. La surface donne une première information importante quant aux potentialités du bien.

— LE TYPE DE TERRES ET DE SOLS

D'autres indications plus qualitatives peuvent être essentielles pour caractériser le type d'activités qu'il sera possible de développer.

Par exemple :

- **les terres cultivables** : elles permettent le passage d'un tracteur et d'engins de travail du sol (par exemple pour semer et récolter des céréales) ;
- **les prairies permanentes** : ce sont des terres laissées en prairie, à vocation fourragère essentiellement (et qui peuvent être inaccessibles avec des engins) ; dans certains cas, leur retournement peut être interdit ou amener à une perte d'aide de la Politique Agricole Commune (PAC)[43] ;
- **les cultures pérennes** : ce sont des cultures permanentes, comprenant les vignes, les vergers, les pépinières, etc.
- **les landes et bois** : ces terres peuvent être pâturées, notamment l'été où elles offrent fraîcheur et complément de nourriture aux animaux.

Le propriétaire n'a pas besoin de réaliser des études de sols pour connaître précisément les caractéristiques physico-chimiques et biologiques de ses terres. Toutefois, il peut observer des indications générales ou les recueillir auprès des agriculteurs locaux.
Les sols sont-ils :

- sableux, limoneux ou argileux ?
- profonds ou superficiels ?
- séchants ou au contraire hydromorphes, c'est-à-dire régulièrement saturés en eau ? Sont-ils situés en zone inondable[44] ?
- caillouteux ?

Il est également possible de s'appuyer sur l'observation de ce qui y pousse, sur l'histoire des lieux et les utilisations passées. Outre les informations recueillies auprès des agriculteurs locaux et des structures d'accompagnement, la plateforme Géoportail est une mine d'informations sur les caractéristiques des terres et leurs occupations récentes[45].

Aller plus loin | **Annexe 4 – Mieux connaître son bien avec Géoportail, page 184**

43. Cette information est disponible auprès de la préfecture du département.

44. Les informations sur les zones inondables sont disponibles en mairie, dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Selon la zone, il y peut y avoir des restrictions par rapport à l'installation de certains ouvrages (bâtiments et serres maraîchères notamment).

45. La carte pédologique de la France est désormais accessible sur Géoportail. Dans le menu « Cartes », sélectionner « Agriculture » puis « Carte des sols ».

— LE RELIEF ET L'EXPOSITION

Le relief et l'exposition solaire peuvent être des informations primordiales. En zone de montagne, par exemple, la pente conditionne la possibilité de récolter du foin. Une exposition sud permet dans certaines conditions l'implantation d'arbres fruitiers.

— L'ORGANISATION PARCELLAIRE

La configuration des terres est également essentielle à considérer. Par exemple, un élevage d'animaux pâturant nécessite des terres bien groupées ou facilement accessibles par des chemins existants. De même, des terres trop morcelées, trop éloignées, enclavées ou difficilement accessibles compliquent l'accès et les déplacements des agriculteurs, des engins agricoles ou des animaux.

— L'ACCÈS À L'EAU

La plupart des activités agricoles exigent un accès à l'eau, qu'il s'agisse de faire boire les bêtes ou d'arroser les cultures. L'activité maraîchère est particulièrement exigeante et nécessite des possibilités d'irriguer toute l'année, avec des besoins importants en période estivale. La présence d'un puits ne suffit pas toujours à garantir la quantité et la permanence de l'eau nécessaire au maraîchage. La personne qui souhaite s'installer doit vérifier que ses besoins en eau sont durablement couverts avec les capacités du lieu, qui plus est dans un contexte de dérèglement climatique.

Quelques questions à se poser :

- Existe-t-il des infrastructures de drainage et d'irrigation ? Si oui, lesquelles et dans quel état sont-elles ?
- De l'eau est-elle disponible pour l'irrigation ? En quelle quantité ? Comment peut-on y avoir accès (pompage en rivière, réseau d'irrigation, forage) et à quel coût ?
- La source d'alimentation est-elle continue pendant les mois d'été ?
- Les forages déjà présents sont-ils déclarés ?[46]
- Quelle est la qualité de cette eau par rapport à son usage prévu (lavage de légumes, abreuvement, irrigation…) ?

— L'ACCÈS À L'EAU POTABLE

L'accès à l'eau potable (réseau ou source privée) peut également être nécessaire, notamment pour transformer des produits ou sur une ferme en production laitière. Dans le cas d'une source privée, une autorisation d'utilisation d'une ressource privée est à demander auprès du préfet du département. Cette autorisation est conditionnée à l'installation de filtres spécifiques à la potabilité de l'eau.

— LES RÉSEAUX ÉLECTRIQUES, TÉLÉPHONIQUES ET INTERNET

Un accès à tout ou partie de ces réseaux peut conditionner la possibilité de s'installer. S'ils ne sont pas existants, la faisabilité d'amener les

46. Cette information est disponible à la Direction Départementale des Territoires du département, auprès de la police de l'eau.

réseaux (à commencer par une autorisation administrative) peut être une information importante pour le futur acheteur ou locataire. Une telle installation peut s'obtenir par une demande de certificat d'urbanisme.

Aller plus loin | Annexe 6 - Lire un plan local d'urbanisme et demander un certificat d'urbanisme ou un permis de construire, page 188

— LE BÂTI D'EXPLOITATION

Le bâti d'exploitation comprend tous les bâtiments à usage agricole : hangar, étable, bergerie, bureau, atelier de transformation, etc. L'information sur la présence et la caractérisation du bâti est primordiale pour une mise en vente ou en location. **Il s'agit d'en déterminer soigneusement l'état, la valeur ou le potentiel.**

Quelques étapes préalables avant de proposer le bien à de futurs agriculteurs :

- s'assurer de la légalité des constructions existantes, de leur affectation (reportées au cadastre) et des matériaux employés ;
- connaître la situation des terrains par rapport aux documents d'urbanisme : constructibilité, réseaux eau et électricité, servitudes, etc. ;
- se renseigner sur des classements spécifiques qui pourraient entraver ou bloquer les travaux (exemples : périmètres des bâtiments historiques, zones inondables, etc.) ;
- rassembler tous les documents obligatoires pour la vente ou location : certificats amiante, mérules et termites, énergie, etc.

Voir | Annexe 5 - Les diagnostics immobiliers obligatoires, page 187

Afin de mieux connaître un bâti, l'idéal est d'en retrouver l'historique, en termes d'usages, de constructions et de travaux, ainsi que les éventuels sinistres qui ont pu advenir.

Un bâtiment ancien, même en bon état, n'est pas toujours adapté à un usage contemporain. Des transformations sont parfois nécessaires pour l'adapter aux besoins des agriculteurs qui l'utiliseront, qu'il s'agisse de loger des animaux, de stocker du matériel ou des engins.

Le futur acheteur ou locataire a besoin de se projeter dans les lieux (spatialement et économiquement) pour vérifier l'adéquation de la ferme avec son projet. Ceci implique plusieurs visites (parfois accompagnées par des experts et artisans) et probablement des modifications de l'existant.

Dans le cas d'une mise en location, la précaution minimale est de faire estimer l'état d'usure du bâti, pour anticiper les travaux à réaliser. À moins d'être un spécialiste de la construction, il convient de faire appel à une personne qualifiée pour réaliser cette expertise : spécialiste des bâtiments de la chambre d'agriculture, ou du département, architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)[47], Safer, expert foncier, etc.

Pour aller plus loin | Quatrième partie - Assurer le bon déroulement du bail, page 101

47. www.fncaue.com/quest-ce-qu-un-caue

L'AMIANTE : UN HÉRITAGE EMPOISONNÉ

L'amiante est un matériau fibreux obtenu par broyage de roches minérales. Ses propriétés (incombustibilité, résistance thermique, résistance à l'usure, isolation acoustique, compatibilité avec le ciment, etc.) et son faible coût expliquent qu'elle ait été très utilisée dans la construction de bâtiments agricoles, principalement sous sa forme amiante-ciment (plaques ondulées, tuiles, tuyaux et canalisations, etc.).

Mais l'amiante représente un grand danger sanitaire, reconnu par l'interdiction de la fabrication de produits amiantés en 1996, puis l'interdiction de sa pose en 1997. Les risques d'exposition surviennent lors de la libération de fibres d'amiante : en cas d'usure et lors d'intervention mettant en cause l'intégrité des matériaux (perçage, ponçage, découpe, etc.).

Les conditions très strictes associées au désamiantage en font une opération financièrement très coûteuse (règles de manipulation par des opérateurs protégés, mise en décharge réglementée obligatoire).

Pour aller plus loin | www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-lamiante#e4

— LA MAISON D'HABITATION

Le candidat intéressé doit pouvoir se rendre compte si la maison est habitable en l'état, à partir d'une description et de photos[48]. Si ce n'est pas le cas, les informations fournies doivent être suffisamment précises pour qu'il puisse se faire une idée des travaux à réaliser et des investissements à prévoir. L'appréciation de l'habitabilité, et donc des travaux à entreprendre, est très variable selon les personnes : plusieurs visites sont souvent nécessaires pour obtenir une juste évaluation des travaux à entreprendre. Si la maison est mise en location, le propriétaire doit s'assurer qu'elle remplit les conditions minimum de décence établies par la loi.

Voir | **Quatrième partie, page 75**

Par ailleurs, avant de vendre ou louer une habitation, le propriétaire doit réaliser, comme pour les bâtiments agricoles, plusieurs diagnostics obligatoires, qui ont une durée de validité limitée.

Voir | **Annexe 5 - Les diagnostics immobiliers obligatoires, page 187**

Si le propriétaire ou une tierce personne habite sur la ferme ou à proximité, cela peut être source de tensions avec les personnes qui vont s'installer. Les conflits de voisinage sont généralement liés à des passages d'engins ou d'animaux devant une habitation, ou à ce qui peut être perçu comme des nuisances sonores ou olfactives.

48. Pour cela, le propriétaire pourra se référer aux critères de logement décent. À consulter sur service-public.fr

Dans le cas spécifique d'une transmission, où le propriétaire est également l'ancien exploitant de la ferme, la cession de la maison demeure souvent un impensé et est la raison d'un dilemme pour le propriétaire cédant : continuer à vivre dans sa maison au risque de compromettre la transmission d'une ferme ou déménager, ce qui implique de se couper d'une partie de son identité et de se reconstruire ailleurs[49].

Dans le cas de voisinage ou de cohabitation entre un cédant et son repreneur, les conflits sont plutôt liés à des jugements sur la manière de conduire l'activité agricole.

Pour limiter au maximum le risque de mésentente, il convient de réfléchir le plus en amont possible à des solutions de réaménagement du site, comme par exemple la modification des circulations liées aux activités agricoles, afin de limiter le passage devant une maison d'habitation occupée par un tiers.

– LES ÉLÉMENTS DE BIODIVERSITÉ À PRÉSERVER

Prendre connaissance de la richesse biologique d'un bien est intéressant, pour mieux en apprécier son usage : certaines parcelles riches en biodiversité pourraient bénéficier de mesures de préservation spécifiques. Afin de concilier agriculture et biodiversité, des soutiens financiers ou des accompagnements techniques sont mobilisables et méritent d'être étudiés en lien avec les professionnels concernés par les zonages d'inventaires et de protection.

Les principaux zonages sont : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Natura 2000, arrêté préfectoral de protection du biotope, aire d'alimentation de captage d'eau potable, zone humide, etc.

Pour aller plus loin | Se renseigner auprès des Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)
www.geoportail.gouv.fr

– LES BOIS

Pour tout propriétaire de parcelles boisées, il faut vérifier :

- si la superficie cumulée des boisements excède ou non 25 ha ;
- si ces parcelles font l'objet d'engagements réglementaires ou environnementaux spécifiques (plan simple de gestion, espace boisé classé, Natura 2000).

En effet, les propriétaires de forêts privées de plus de 25 ha disposent obligatoirement d'un plan simple de gestion agréé par le conseil du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Établi pour une durée de 10 à 20 ans, il garantit une gestion durable des forêts.

Selon les cas de figure topographiques, climatiques et historiques,

49 B. Chizelle, D. Lataste et C. Leroy., *La maison, cet impensé des projets de transmission agricole hors cadre familial*, 2019.

le boisement s'est formé selon des dynamiques spontanées et naturelles ou bien a fait l'objet de plantations à des fins d'exploitation économique. Il est possible de mandater un expert forestier pour estimer le potentiel en bois d'œuvre et déterminer la valeur de ces bois, que ce soit pour les vendre, les exploiter ou les louer. Certaines forêts, anciennes ou peu rentables, abritent une biodiversité remarquable : le choix de leur préservation est également possible dans le cadre d'un projet agricole durable.

– RÈGLEMENT D'URBANISME ET D'USAGES

Les documents d'urbanisme comme le Plan Local d'Urbanisme (PLU ; PLUi lorsqu'il est intercommunal) **renseignent sur la classification des terres**, par exemple en zone Agricole (A) ou Naturelle (N), et sur leurs usages possibles. Ils sont accessibles directement en mairie (et sur leur site internet), ou sur le Géoportail de l'urbanisme[50].

L'enjeu de préservation des terres agricoles est de plus en plus pris en compte par les collectivités et les services de l'État. Il est désormais rare que les terres agricoles soient constructibles ou le deviennent, même à proximité des villes. Certaines classifications permettent désormais de protéger la destination agricole des terres sur le long terme. C'est le cas des Zones Agricoles Protégées (ZAP) ou des Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

D'autres documents en annexe du PLU apportent des informations sur : les réseaux d'eau potable et d'assainissement, les servitudes d'utilité publique, les infrastructures de transport, le plan d'exposition au bruit ou encore les Plans de Prévention des Risques (PPR).

Parmi ces informations :

- **Le PPR d'inondation** est indispensable à consulter car il peut limiter très fortement la possibilité d'implantation de bâtiments ou imposer des contraintes particulières (serres à bords relevables par exemple).

- **Les servitudes légales d'utilité publique** peuvent imposer au propriétaire une limitation dans l'utilisation de son sol ou lui imposer l'exécution de travaux ou l'installation d'ouvrages publics, comme des lignes de télécommunications ou de transport d'électricité.

50 www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Le bien peut également faire l'objet d'une **servitude d'utilité privée**, par exemple le droit de passage accordé à un autre propriétaire pour accéder à une parcelle enclavée. Cette servitude est attachée au bien immobilier* et, de fait, continue à s'appliquer après un changement de propriétaire. Une servitude doit être signifiée sur le titre de propriété* ou être mentionnée auprès du service de la publicité foncière*. Elle ne peut être constituée ou modifiée que par acte notarié. Il est fréquent que ces servitudes soient orales ; c'est un point d'attention particulier lorsque le bien change de propriétaire.

Il convient également de vérifier si le bien est assorti d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE). De création récente, celle-ci permet de protéger certaines fonctions environnementales des terres et est notifiée dans le titre de propriété.

Pour aller plus loin | **Quatrième partie - Inscrire des engagements écologiques dans le titre de propriété grâce aux obligations réelles environnementales, page 96**

D'autres réglementations administratives peuvent s'appliquer au bien :

- le droit de préemption urbain (au profit d'une collectivité) ;
- pour un bâtiment classé monument historique (une grange du 18e siècle par exemple) ;
- si le terrain est situé dans le périmètre d'un site classé[51].

Pour obtenir toutes les informations sur la réglementation qui s'applique au bien, il est recommandé d'effectuer une demande de certificat d'urbanisme à la mairie.

Pour aller plus loin | **Annexe 6 - Lire un PLU et demander un certificat d'urbanisme, page 188**

51. Dans ces deux derniers cas, il est nécessaire, avant tout projet de travaux, de consulter l'Architecte des Bâtiments de France en consultant l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du département au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

La nécessaire adéquation entre le projet agricole et le foncier disponible

Le recueil des informations précitées est utile pour :

- aider les propriétaires à trouver des éléments de réponse à la question suivante : **le bien foncier pourrait-il permettre une ou plusieurs installations agricoles viables** ? Quelles en seraient les conditions ?
- aider les futurs agriculteurs à vérifier l'adéquation du lieu avec leur projet.
- éviter à tous des visites inutiles.

Il n'y a généralement pas de réponse unique à la problématique de l'adéquation entre un bien foncier, un agriculteur et son projet agricole. Il est dans tous les cas recommandé de se faire accompagner par des organisations professionnelles agricoles.

Voir | Annexe 7 - Les structures d'accompagnement du développement agricole et rural, page 192

Dans le milieu agricole, l'adéquation entre le foncier et le projet développé est un facteur déterminant de la réussite de l'entreprise. La taille est un facteur clé, mais, comme nous l'avons vu, bien d'autres caractéristiques peuvent être également déterminantes : qualité des sols, disponibilité de bâtiments adaptés, etc.

En termes de taille, les projets agricoles des « néo-paysans » se portent souvent sur des petites surfaces, avec une part importante de projets en production maraîchère et en vente directe. Cette notion de « petite surface » n'est pourtant pas simple à définir.

— La surface agricole totale est toujours plus importante que la surface cultivée

Une ferme ne se compose pas uniquement de surfaces de cultures. Il faut aussi considérer l'importance de la totalité des espaces nécessaires : allées et chemins (de 20% à 35% en plus de la surface cultivée selon le niveau de mécanisation en maraîchage), les bâtiments, les bordures et espaces « perdus » ou encore les infrastructures agroécologiques (haies, arbres, mares, etc.). La forme de la parcelle est également à prendre en compte : des angles trop aigus, par exemple, ne permettent pas toujours de valoriser la totalité de la surface.

— Surface minimum et viabilité

Si l'on prend en compte le critère de viabilité, la surface minimum dépend avant tout des choix stratégiques qui sont faits par le producteur sur sa ferme (niveau d'investissement, organisation du travail, type de commercialisation, attentes en terme de revenus, etc.).

Acquérir une surface supérieure plus importante que celle nécessaire au projet initial permet de garder plus de possibilités d'évolutions (diversification de la production, arrivée d'associés, etc.).
Les porteurs de projet agricole* n'ont pas toujours d'emblée accès à l'ensemble du foncier nécessaire à la bonne réalisation de leur projet. Par choix autant que par nécessité, certains optent pour une installation progressive, en faisant le pari que le démarrage de leur activité sera un moyen d'accéder à de nouvelles terres. La méthode peut s'avérer gagnante mais elle est aléatoire et peut être longue.

Voir | **Témoignage page suivante, page 45**

QUELLE SURFACE POUR QUEL PROJET ?

L'exemple d'une installation en maraîchage diversifié

Quelques repères pour le maraîchage diversifié en vente directe

- Une surface de 2 ha cultivés par actif est un seuil moyen constaté pour des systèmes en maraîchage biologique dits « classiques » : mécanisation importante (usage du tracteur fréquent) et faible densification de l'espace cultivé ;
- Une surface de 4000 m² cultivés par actif est la référence minimale pour une activité maraîchère professionnelle à titre principal[52] pour des systèmes en maraîchage dits « biointensifs »* : faible mécanisation, valorisation maximale de l'espace disponible, productions à forte valeur ajoutée (ex : mesclun).
- Les serres (généralement des tunnels), qui sécurisent la production, représentent en moyenne 10% de la surface cultivée.

Selon David-Alexandre Lobry, accompagnant technique et formateur de l'espace-test le centième singe[53], « 8000 m² cultivés en maraîchage biointensif peuvent faire vivre 2 actifs dans le cadre d'une excellente gestion technique et économique-commerciale. Mais attention il faut en réalité 1,2 ha au moins pour tenir compte de toutes les surfaces nécessaires. Nous préconisons plutôt 2 ha pour ne pas être limité dans le développement ».

52. Chiffres obtenus à partir d'un échantillon de 20 fermes professionnelles du Nord de la France. Source : Kevin Morel. *Viabilité des microfermes maraîchères biologiques. Une étude inductive combinant méthodes qualitatives et modélisation*, 2018.

53. https://le100esinge.com/cote-champs/

S'installer avec peu de foncier : entre choix et contraintes

Témoignage de Florence, éleveuse de brebis laitières dans les Hautes-Pyrénées

Florence s'est installée à 40 ans, avec un troupeau de 40 brebis laitières ; elle transforme le lait en fromages, vendus en direct. Elle possède 3,5 ha, loue 3,5 ha de landes communales et est ayant droit sur l'estive de la commune où ses brebis paissent l'été. Sans prairie de fauche, ni terres cultivables, elle achète l'intégralité de son foin et des céréales, pour compléter les pâtures. « J'ai fait ce choix à cause des difficultés pour accéder au foncier, mais aussi par choix de ne pas investir dans le matériel » relate Florence.

L'ABSENCE D'OPPORTUNITÉS FONCIÈRES BLOQUE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ

Florence manque de surfaces pour les pâtures de printemps, entre l'hivernage en bergerie et la période d'estive. Sur sa zone de recherche, « qui est celle d'autres sièges d'exploitations, il y a de la concurrence » déplore-t-elle. Elle bute sur le fait que les terres à vendre ou à louer sont réservées par avance à des membres de la famille ou à des voisins. Comme les fermes et les troupeaux (ici des élevages bovins pour la viande) s'agrandissent, les besoins en foncier augmentent aussi pour les agriculteurs voisins.

« Mon objectif est de mener un troupeau de 80 brebis mères » explique Florence. « Les débouchés sont là. Le problème c'est qu'aujourd'hui, je plafonne à 40/45 mères – ce qui est une taille économiquement critique – faute de foncier accessible. En l'absence de solution, rechercher une deuxième activité pourrait devenir une solution forcée pour moi. Pour l'accès au foncier, je ne sais pas trop vers qui me tourner. J'ai toujours voulu jouer la carte de l'intégration, en ne " réclamant " pas de foncier, même si je peux être considérée comme " prioritaire " aux yeux des critères du contrôle des structures[54] ». Florence finit par lancer : « Serais-je toujours considérée comme une " étrangère "aux yeux des agriculteurs et des propriétaires locaux et de ce fait éloignée des opportunités foncières ? »

« Serais-je toujours considérée comme une " étrangère " aux yeux des agriculteurs et des propriétaires locaux et de ce fait éloignée des opportunités foncières ? »

54. Voir | Première partie – Le contrôle des structures, page 28.

Favoriser l'adéquation entre le foncier et le projet, quand…

… la propriété est (trop) petite

Trop petite, enclavée, non constructible… Si l'analyse globale du bien met en évidence que le bien ne suffit pas à accueillir un projet viable, quelques pistes sont malgré tout envisageables pour conforter un agriculteur ou faciliter une installation :

— Louer ou vendre à un agriculteur en cours d'installation ou déjà installé

En cas de surface trop réduite, les terres disponibles peuvent néanmoins venir conforter une installation en complément d'un autre foncier. Comme le montre le témoignage précédent, des agriculteurs déjà installés peuvent également avoir des besoins fonciers complémentaires.

Voir I **Témoignage, page 45**

— Échanger des parcelles à l'amiable[55]

L'**échange de parcelles** peut être envisagé pour répondre au problème de l'enclavement d'une parcelle et/ou trouver un arrangement intéressant entre deux ou plusieurs agriculteurs. Les échanges parcellaires se font à l'amiable, parfois avec le soutien de la collectivité, et éventuellement avec l'appui technique de la Safer ou de la Chambre d'agriculture. Ces échanges sont bilatéraux (entre deux propriétaires) ou multilatéraux. Ce type d'échange est basé entièrement sur le volontariat des propriétaires. Il permet de faciliter l'usage agricole, en limitant par exemple les déplacements de machines agricoles, en facilitant le pâturage des troupeaux ou encore en permettant la conversion d'une zone entière en agriculture biologique.

L'échange de parcelles est à bien distinguer de l'échange de propriété[56]. Ce dernier est en fait une double vente entre deux propriétaires (exploitants ou non). Chacun devient propriétaire de la parcelle de l'autre. Si les deux lots échangés sont de même valeur, il n'y a pas de transaction monétaire. En cas de différence,

55. Article L.124-3 du Code rural.

56. Si le bien échangé est actuellement loué à un agriculteur, ce dernier doit en être préalablement informé. S'il est d'accord, le bail sera reporté sur la parcelle reçue en contre-échange. À défaut, il peut demander la résiliation totale ou partielle de son bail en cours (article L. 123-15 du Code rural).

le receveur du plus petit lot reçoit une soulte* d'un montant équivalent à la différence de valeur entre les deux lots. L'échange de propriété porte sur des parcelles cadastrales ; il est réalisé par acte notarié et est, de fait, fiscalisé.

— Remembrer ou réorganiser les terres[57]

L'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (AFAFE) est le nouveau nom de la procédure de remembrement, emblématique de la « modernisation » de l'agriculture des années 1960 à 1980. Cette procédure ne peut pas être initiée par des propriétaires : elle s'enclenche à l'initiative d'une ou plusieurs collectivités locales avec l'appui technique du Conseil départemental, qui met en place une commission locale d'aménagement foncier. Celle-ci propose le périmètre (communal ou intercommunal) et le mode d'aménagement retenu, puis procède à l'échange des droits de propriété à l'intérieur de ce périmètre de remembrement. Chaque propriétaire reçoit en compensation des terres qu'il a cédées, d'autres terres de superficie et productivité équivalentes.

— Initier ou rejoindre une Association Foncière Agricole (AFA) ou Pastorale (AFP)

Rester propriétaire, bénéficier d'une gestion collective de biens agricoles voisins, mutualiser les coûts de gestion avec d'autres propriétaires, c'est ce que permet une association syndicale de propriétaires. Ces associations foncières agricoles ou pastorales ont plusieurs objectifs :

- L'aménagement et la gestion des terres qui se trouvent dans leur périmètre d'action ;
- La constitution d'unités viables, adaptées aux conditions économiques actuelles ;
- L'assurance de la mise en valeur agricole des terres.

Elles permettent de constituer une entité foncière qui sera louée par un bail unique. Elles évitent aux fermiers de devoir négocier individuellement avec chaque propriétaire, leur garantissant une pérennité d'accès à la terre. Au moment des transmissions, elles facilitent également le renouvellement du bail avec leurs successeurs.

Pour aller plus loin | Annexe 3 - Les associations foncières pastorales et agricoles, page 182

57. Voir le guide *Agir sur le foncier, un rôle essentiel pour les collectivités locales*, page 104.

Lutter contre l'enfrichement des paysages

L'exemple des Associations Foncières Pastorales de la vallée de la Bruche[58]

Dès 1986, devant la perte de qualité paysagère de son territoire due à la déprise agricole, les communes de la Vallée de la Bruche initient le développement d'un réseau d'Associations Foncières Pastorales (AFP) dont l'objet est « de réunir des propriétaires fonciers afin de gérer collectivement des terres agricoles à vocation pastorale ». **L'AFP apparaît alors comme étant l'outil juridique qui répond le mieux aux problématiques de morcellement des parcelles individuelles du territoire et de leur faible surface** – 10 ares en moyenne.

Les AFP sont présidées par des propriétaires privés locaux, et la communauté de communes assure un suivi administratif et juridique. L'investissement personnel des propriétaires dans ces AFP est variable, d'un simple accord de déboisement à la possibilité pour une AFP de prendre le statut d'exploitant pour gérer elle-même un troupeau sans visée productive.

Les actions de ces associations ont notamment permises de : remettre en état des parcelles en friches ou boisées, d'ouvrir et mettre à disposition de nouveaux pâturages pour les éleveurs locaux, d'entretenir des espaces dans les secteurs où les agriculteurs ne peuvent intervenir, etc.

Aujourd'hui, ce sont 23 associations pastorales qui maillent ce territoire de 26 communes, soit 1924 propriétaires pour 546 ha, bénéficiant à 56 agriculteurs de la vallée. L'intérêt convergent des agriculteurs, propriétaires et collectivités locales sur la question du paysage a été l'élément moteur de la démarche.

En considérant la terre comme relevant d'un intérêt collectif, les propriétaires de la vallée de la Bruche apportent un regard nouveau sur la relation avec les agriculteurs, où les enjeux du maintien des activités agricoles et de l'enfrichement sont partagés et traités collectivement.

Pour aller plus loin | Annexe 3 – Les associations foncières pastorales et agricoles, page 182

58. InPACT, *Des idées pour transmettre, les dynamiques territoriales* qui soutiennent la transmission, octobre 2019.

— Faire activer un dispositif de stockage du foncier

Une autre stratégie peut consister à mettre un bien en réserve le temps d'identifier un porteur de projet et/ou de regrouper d'autres parcelles afin de constituer une unité foncière viable, qui sera ensuite confiée à un nouveau propriétaire, généralement un agriculteur. Il s'agit alors de vendre le bien à une collectivité locale ou à la Safer, qui vont stocker provisoirement le foncier. Cette hypothèse n'est envisageable que si la collectivité ou la Safer ont mis en place une stratégie foncière au service d'une politique agricole et alimentaire territoriale.

Pour aller plus loin | Se renseigner auprès de l'association régionale Terre de Liens pour connaître l'existence de ce dispositif [59].

… la propriété est (trop) grande

La question peut paraître incongrue. Pourtant, c'est un enjeu majeur pour l'avenir de notre agriculture. Depuis deux générations, de nombreuses fermes se sont agrandies et souvent spécialisées dans une seule production. En l'absence de reprise familiale, ces fermes en mono-production sont bien souvent intransmissibles : leur configuration n'est pas adaptée aux projets des nouveaux candidats à l'installation ou hors de leur portée financière. Cette difficulté à faire se rencontrer offres de foncier et nouveaux agriculteurs favorise l'agrandissement des entreprises agricoles voisines. Ainsi, malgré une démographie agricole marquée par des départs en retraite nombreux, cela ne se traduit pas par une augmentation significative du nombre d'installations.

L'ensemble des acteurs du monde agricole doit aujourd'hui se saisir de l'opportunité offerte par ces transmissions pour encourager la reprise des fermes existantes et les réorienter, pour favoriser des emplois nombreux, une agriculture nourricière, des pratiques respectueuses du vivant et en faveur d'une autonomie décisionnelle et financière des paysans.

Cette approche est celle portée par le réseau Initiatives Pour une Agriculture Citoyenne et Territoriale (InPACT[60]) qui promeut le développement des « transmissions-restructurations ». Elles impliquent toutes une réorientation (cumulative ou non) :

- de la conduite de l'activité : moins d'intrants pour plus d'autonomie, conversion vers l'agriculture biologique, etc.

59. https://terredeliens.org/-pres-de-chez-vous-.html

60. Il s'agit d'une coalition de 10 réseaux associatifs agricoles, dont Terre de Liens fait partie. Elle promeut une agriculture plus durable et propose des alternatives concrètes aux paysans : http://agricultures-alternatives.org/rubrique12.html

- de la production principale : fin de la mono-production et/ou meilleure maîtrise des débouchés et de la valorisation des produits (par exemple, développement de la transformation fromagère en lieu et place d'une production de lait vendue à une coopérative).
- de l'usage des terres et des bâtiments, en cohérence avec la réorientation des productions et de la conduite de l'activité.

Cette option constitue un double levier d'accélération de la transition agricole : faire évoluer les pratiques tout en maintenant ou en augmentant le nombre d'actifs sur une ferme.

Dans la plupart de ces fermes reconfigurées, présentées dans les publications du réseau InPACT[61], les propriétaires-cédants se sont significativement investis dans le projet de transmission. Ils ont anticipé la reprise, et l'ont parfois accompagné sur plusieurs années. À rebours de la modernisation agricole « classique », ces expériences montrent le rôle clé que peut avoir un propriétaire sur la transmission ou non d'un bien agricole mais aussi l'importance que peuvent avoir des non-agriculteurs dans l'avenir des fermes et le développements de projets agroécologiques (élu d'une collectivité locale, fournisseur, citoyen, etc.)[62].

… habiter sur la ferme pose question

Le lieu d'habitation est une question incontournable pour la faisabilité d'un projet d'installation agricole. Quelle que soit la production envisagée pour l'agriculteur, il est indispensable de ne pas habiter trop loin de son lieu de travail ; l'éloignement du domicile peut être une cause d'échec ou d'abandon d'un projet agricole.

Il est fréquent que la ferme ne comprenne pas de maison d'habitation ou que celle-ci ne soit pas mise à disposition du nouvel agriculteur. Or, trouver un logement abordable à proximité de la ferme peut s'avérer mission impossible. Pour des raisons de facilité, d'adaptabilité et de capacité financière, les nouveaux agriculteurs peuvent choisir au moins provisoirement d'installer un habitat léger sur la ferme. Ce type d'habitat est parfois mal vu par les élus locaux et le voisinage ; le propriétaire vendeur, s'il est bien intégré dans la commune, peut les aider à défendre leur projet auprès des élus locaux.

Comme évoqué précédemment, lorsque c'est le cédant (agriculteur retraité) qui a conservé la maison, des aménagements peuvent être nécessaires pour permettre la cohabitation sur la ferme et éviter des tensions.

61. InPACT, *Des idées pour transmettre sa ferme*, 2013 et *Des idées pour transmettre*. Et si on restructurait les fermes ?, 2019.

62. C'est tout l'intérêt d'une troisième publication InPACT que de montrer différentes initiatives ou dispositifs impliquant des non agriculteurs dans l'avenir des fermes et la transition agricole et écologique : *Des idées pour transmettre*. Les dynamiques territoriales qui soutiennent la transmission, 2019.

DANS QUELLES CONDITIONS UN HABITAT LÉGER PERMANENT EST-IL AUTORISÉ ?

Depuis la loi Alur de 2014, un dispositif permet aux élus, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, de définir les terrains où les logements mobiles, démontables ou réversibles (caravanes, tiny houses, yourtes…) constituant des habitats permanents peuvent être installés après déclaration préalable ou permis d'aménager. Ces logements sont ainsi autorisés en zones urbaines et dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) prévus dans des zones agricoles ou naturelles.

Pour aller plus loin !

- www.halemfrance.org
- www.reseau-relier.org/Fiches-pratiques-habitat-leger?id_mot=35
- www.lamaisonecologique.com/sommaire-hs/enquete-habitat-leger

… les bâtiments sont inexistants

Lorsqu'il n'y a pas de bâtiments agricoles sur les terres, les agriculteurs désireux de s'installer souhaiteront en général pouvoir en construire : étables pour les animaux, hangars de stockage pour les machines ou les semences, bâtiments de transformation (fromagerie, moulin, four à pain, etc.), chambres froides pour stocker la production, etc. La règle générale est qu'une zone agricole est une zone de production, protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est par vocation inconstructible.

Par dérogation à cette règle, des « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (bâtiments techniques ou fonctionnels, maison d'habitation ici assimilée à un logement de fonction) peuvent être autorisées en zone agricole. Ces dérogations sont accordées sur la base d'une demande de permis de construire avec un dossier argumenté, qui sera arbitré par l'administration compétente (selon les cas : mairie, intercommunalité ou services de l'État). Contrairement à ce que l'on peut parfois entendre, il s'agit bien d'une **dérogation**, et non d'un droit acquis à construire pour un projet agricole.

La consultation du règlement d'urbanisme (PLU ou carte communale) donne des premières indications. Il existe parfois des règlements spécifiques à des zones délimitées à l'intérieur d'un périmètre agricole, comme les zones agricoles paysagères (AP) : sur ces zones, aucune

dérogation de permis de construire ne sera acceptée, à moins de modifier le règlement[63].

La mairie peut délivrer un certificat d'urbanisme d'information qui permet de connaître toutes les règles d'urbanisme applicables à un bien agricole, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme[64].

Aucun certificat d'urbanisme ne vaut autorisation de construire : il faut dans tous les cas déposer une demande de permis de construire.

Voir I Annexe 6 - Lire un PLU et demander un certificat d'urbanisme ou un permis de construire, page 188

En cas de vente, une clause suspensive liée à l'obtention de ce permis de construire peut être incluse dans la promesse de vente. C'est une clause essentielle pour protéger le futur l'agriculteur en cas de refus.

… les bâtiments sont trop grands ou inadaptés

L'arrivée d'un nouvel agriculteur suscite souvent le besoin d'adapter les bâtiments : pour les moderniser, pour les adapter à d'autres façons de travailler, voire à d'autres activités agricoles. La question clé est alors celle de l'adaptabilité des bâtiments et des aménagements à prévoir :

- **Les bâtiments se prêtent-ils à des aménagements répondant aux usages des repreneurs ?** Pour les nouvelles personnes qui s'installent, « l'existant ne correspond pas toujours » expliquent Elie et Arthur, de la ferme de la Belle Botte. « On est obligé de détruire à un moment. L'existant permet de bricoler au départ, mais ne donne pas forcément un confort de travail »[65].
- **Les changements à effectuer ont-ils un coût additionnel élevé par rapport au coût de rachat ou de location du bâtiment en question ?** Dans certaines situations, il est préférable d'investir dans un nouveau bâtiment, plus adapté au système des nouveaux agriculteurs. *Exemple : une nouvelle étable est construite ; l'ancienne, vétuste est utilisée pour un autre usage (stockage par exemple).*

63. Cette procédure est décidée par le conseil municipal et prend généralement plus de 18 mois, pour tenir compte des délais légaux (consultation, enquête publique, validation du préfet…).

64. Elles permettent d'assurer le financement d'équipements publics (voiries, réseaux, etc.) nécessités par le développement urbain et dépendent de la situation du bien. Il s'agit par exemple de la taxe d'aménagement, de la redevance d'archéologie préventive, du versement pour sous densité, etc.

65. Témoignage à retrouver en intégralité dans la publication InPACT, *Des idées pour transmettre. Et si on restructurait les fermes ?*, 2019.

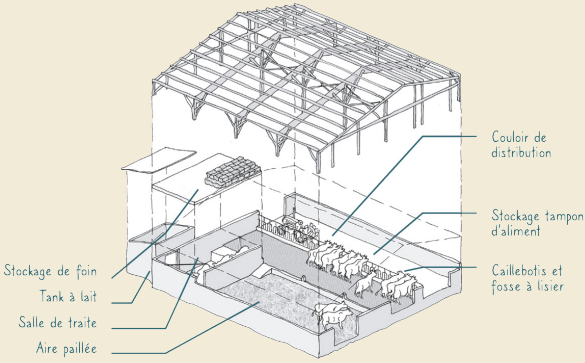
D'un bâtiment d'élevage à un espace de travail partagé entre deux maraîchers

L'exemple de la ferme de Montplan

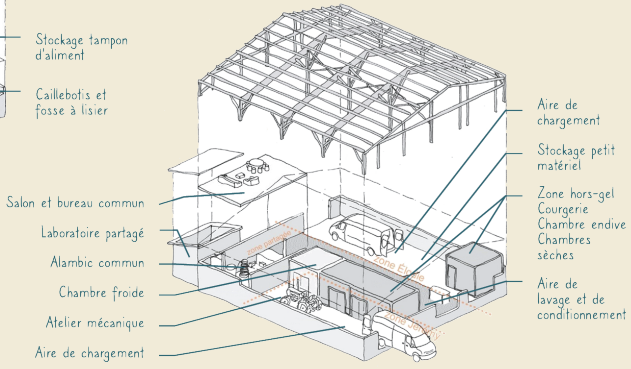
Luc reprend la ferme laitière familiale en 1990. En 2015, jugeant son métier insatisfaisant et profitant de la fin de ses emprunts, il arrête son activité. Avec les 32 ha disponibles, il conforte l'installation d'un jeune éleveur laitier et vend des terres à ses voisins. Il garde la propriété du bâtiment et de 4 hectares en vue d'y accueillir une activité maraîchère à travers un bail rural. Mais que faire d'un bâtiment d'élevage quand il n'y a plus de troupeau ? « **J'avais investi dans un bâtiment, je voulais qu'il vive** » explique Luc. Il anticipe en veillant à plusieurs points : **les compteurs d'eau et d'électricité sont séparés entre le bâtiment et la maison d'habitation** qu'il occupe. Les accès sont également séparés et une haie empêche les vis-à-vis. Ainsi, les conditions sont réunies pour accueillir Élodie, qui s'installe en 2017 comme maraîchère.

Au début, l'aménagement intérieur du bâtiment n'est pas planifié et l'espace est occupé petit à petit. Comme le bâtiment est trop grand, elle propose de le partager avec Jérémy, qui s'installe en 2019 en maraîchage sur 4 ha à 1 km de la ferme. Un accord est passé entre Luc et les deux maraîchers locataires. L'arrivée de Jérémy implique une organisation précise : partage de l'espace, séparation des compteurs. Les besoins d'aménagement sont définis par chacun et **des zones communes sont délimitées et aménagées**.

Pour aller plus loin | Témoignage à retrouver en intégralité dans la publication InPACT, *Des idées pour transmettre, et si on restructurait les fermes ?* 2019, page 64



Le bâtiment à l'époque



Le bâtiment aujourd'hui

Remerciements

Ce guide est le fruit de l'expérience, des observations et des expérimentations de l'ensemble des composantes du mouvement Terre de Liens. Que soient particulièrement remerciés : le comité de rédaction de ce guide, la commission installation-transmission de Terre de Liens ainsi que l'ensemble des relectrices et relecteurs de ce guide. À Marie Mouihi, Véronique Guislain, Mathilde Sanglier, Gérard Baudey, Hélène Bertau, Magali Cerles sans oublier Véronique Rioufol, un immense merci pour l'acuité de vos contributions.

Nous souhaitons remercier ici chaleureusement l'ensemble des propriétaires et des initiatives citoyennes qui nous ont partagé leur expérience et qui, espérons le, permettront à d'autres personnes de s'engager pour une gestion et un usage citoyen des terres agricoles.

Enfin, nous souhaitons également remercier l'ensemble des personnes qui font vivre au quotidien le projet de Terre de Liens aux côtés de l'équipe salariée et tout particulièrement les 1 000 bénévoles actifs et 345 paysannes et paysans qui mettent en valeur les terres acquises par l'engagement de 30 000 membres (actionnaires, donateurs, adhérents).

Avec le soutien de

Avec le soutien financier du programme Mobilisation collective pour le développement rural
(MCDR Terreau2018-2021)
Transfert d'Expériences Réussies en Rural :
Essaimage, Agricultures, Usages