

Vers la mise en place
d'une stratégie foncière

AGRICOLE

adaptée à
ma collectivité

Fiche technique



**Agir
avec vous !**



Sommaire

- 4 Les enjeux de la protection des sols agricoles nourriciers.
- 6 Préserver les terres agricoles, le rôle déterminant des outils de planification que sont les documents d'urbanisme.
- 10 Mobiliser du foncier agricole.
- 14 Valoriser le patrimoine foncier agricole de ma collectivité.
- 18 Comment financer le projet agricole de ma collectivité ?
- 20 Valoriser la démarche de ma collectivité.
- 22 Pour vous outiller, pour aller plus loin.

Préambule

Les collectivités territoriales ont une volonté accrue de relocaliser les filières de production alimentaire.

Leurs rôles n'a cessé de croître ces dernières années à travers des évolutions réglementaires : en 2014 la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » introduit la notion de « Projet Alimentaire de Territoire » visant à rapprocher des acteurs de l'alimentation d'un territoire dans une démarche concertée et transversale, en 2018 la loi « EGalim » instaure l'objectif de 50% de produits durables sous signes de qualité dont 20% issus de l'agriculture biologique dans la restauration collective publique et en 2021 la loi « Climat et résilience » inscrit l'objectif de zéro artificialisation nette des sols à 2050. Par sa fonction nourricière, au regard de ces évolutions et des attentes de résilience alimentaire des territoires, le foncier agricole devient un nouvel enjeu des politiques d'alimentation mais aussi d'aménagement de l'espace.

Elaborée par les services départementaux, cette fiche technique a pour objectif d'apporter aux collectivités des premiers éléments de réflexion et des outils afin de mettre en place une stratégie de préservation et de mise en valeur des terres agricoles. Ce document présente d'une part les enjeux liés aux espaces agricoles et d'autre part les outils et démarches pouvant être mobilisés localement par les collectivités ●



Les enjeux de la protection des sols



Étalement des villes, urbanisation et développement d'infrastructures

Ces facteurs entraînent une artificialisation importante des sols. **La perte des terres agricoles réduit et fragilise la souveraineté alimentaire des collectivités.**

Les territoires situés dans le pourtour des villes ou des métropoles, sont progressivement gagnés par l'urbanisation. Cela entraîne une augmentation du prix du foncier et incite les propriétaires à garder en propriété leurs terrains agricoles dans le cas où ils seraient ouverts à l'urbanisation. **Cette spéculation et ce phénomène de rétention foncière rendent difficile la transmission des exploitations ou l'accès au foncier pour certains porteurs de projet.**

Ce problème est d'autant plus important que de nombreux agriculteurs partiront à la retraite dans les prochaines années et que de plus en plus de porteurs de projets à l'installation, ne sont pas issus de milieu agricole et n'ont donc pas de foncier.

L'étalement urbain a aussi des conséquences écologiques, le sol étant un lieu de vie de certaines espèces, un lieu de stockage et de filtration de l'eau et un lieu de stockage du carbone.

Même si elles ont une vocation agricole, l'usage des terres est soumis à concurrence. Ces dernières peuvent être mobilisées pour la production d'aliments (fonction nourricière) mais aussi pour la production d'électricité et de gaz (biocarburant, agri-photovoltaïsme, méthanisation), de matériaux, de carburant (biocarburant à partir de céréales ou plantes sucrières), de textile ●

agricoles **nourriciers**



La France perd sous l'effet de l'artificialisation des sols l'équivalent d'un stade de foot toutes les 8 minutes et d'un département moyen tous les 13 ans.

Préserver les terres agricoles, le rôle planification que sont les documents



6

Les documents d'urbanisme visent à planifier et organiser l'urbanisation et l'aménagement d'un territoire, ils établissent les règles d'occupation et d'utilisation des sols. Ainsi, l'urbanisme peut être un levier pour protéger l'outil de production qu'est le sol.

La réglementation prévoit de nombreux outils pour agir sur le foncier agricole. Les communes ou intercommunalités, de par leurs compétences urbanisme peuvent activer des outils au service de politiques foncières.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme communaux (PLU) ou intercommunaux (PLUi) sont deux documents d'urbanisme créés par la loi de « solidarité et renouvellement urbain de 2000 » et mobilisables pour réglementer l'usage et l'occupation des sols.

Rôle du Schéma de COhérence Territoriale

Le SCOT est un outil qui fixe des orientations à l'échelle d'un bassin de population. Il définit une politique stratégique d'aménagement du territoire et constitue un cadre de référence pour diverses politiques (habitat, économie, déplacement, etc).

Ce document joue un rôle déterminant pour préserver les terres car il définit leur vocation dans un projet global de territoire. Il doit être suffisamment précis pour que ces prescriptions soient applicables et puissent être retranscrites dans le règlement des PLU/PLUi et dans le cadre de la création de zones agricoles protégées.

déterminant des outils de d'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux

Le PLU/PLUi est un outil dont l'objectif est de trouver le bon équilibre entre développement des espaces urbains et protection des espaces agricoles et naturels. Le PLU/PLUi doit être compatible avec le SCOT. Lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU/PLUi, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales et fixe des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Ces objectifs se traduisent dans le règlement graphique qui définit 4 principales zones couvrant tout le territoire : les zones urbaines qui concernent les secteurs déjà urbanisés, les zones à urbaniser destinées à être ouvertes à l'urbanisation, les zones naturelles et forestières à protéger (qualité des sites, rôle de prévention d'extension des crues, intérêt écologique, esthétique ou patrimonial) et les zones agricoles. Ces dernières concernent les secteurs de la collectivité à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A travers ces documents de planification, les élus peuvent agir pour définir les espaces voués à la production agricole.

Concernant les possibilités de construction en zone agricole, le règlement du PLU/PLUi définit de manière précise si une parcelle peut être construite ou non en définissant des règles spécifiques.

Même si une zone est classée agricole, des constructions agricoles peuvent être autorisées dans certaines conditions.

Dans les zones agricoles ou forestière peuvent être autorisés, après justification et avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des denrées agricoles lorsque ces activités constituent un prolongement de l'activité (transformation ou vente à la ferme). Des extensions ou annexes de bâtiments d'habitations existants peuvent être autorisées en zones agricoles et naturelles, si ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ●



La protection des terres agricoles par le PLU/PLUi ne s'exerce que pour un moment court car ces documents sont révisés régulièrement (environ tous les 10 ans).

Pour assurer la vocation agricole de manière pérenne, des dispositifs de zones agricoles protégées peuvent être engagés à l'initiative des collectivités.

Agriculture et nomenclature du ZAN

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience l'objectif d'atteindre la **zéro artificialisation nette des sols (ZAN)** en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021). Les décrets précisent la nomenclature du ZAN et les espaces qui sont considérés artificialisés ou non.

LA NOMENCLATURE ZAN ET L'AGRICULTURE

Cette nomenclature ne sera utilisée pour le calcul de l'artificialisation qu'à partir de 2031. Elle ne s'applique pas aux objectifs de la première période de dix ans (2021-2031), durant laquelle les objectifs se concentrent exclusivement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).



Les **zones agricoles**, même lorsqu'elles sont à l'état de friche, sont catégorisées comme des espaces **non artificialisés**.

Les **surfaces à usage sylvicole** sont également considérées comme **non artificialisées**. Elle font l'objet d'une dissociation avec les surfaces à usage agricole pour une mesure plus fine de ces types de surfaces.

Les espaces occupés par des **installations photovoltaïques** sont considérés comme **non artificialisés**. Il faut pour cela respecter la réversibilité de l'installation, ne pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol et son potentiel agronomique, et ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole.

Les **constructions agricoles** sont incluses dans la catégories des surfaces **artificialisées**. Toutefois, pour la période 2021-2031, cela ne sera pas considéré comme une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Source : Haute-Garonne Ingénierie.
Réalisation à partir des ressources de Macrovector/FreePik

Les zones agricoles protégées (ZAP)

La zone agricole protégée (ZAP) est un outil qui permet de protéger durablement la vocation agricole de certains espaces et de les soustraire à la pression de l'urbanisation. Ce zonage est instauré par arrêté préfectoral à la demande de la collectivité compétente en matière de documents d'urbanisme.

Sa mise en place implique que tout changement d'affectation ou d'occupation altérant le potentiel du sol est soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA). Les ZAP disposent d'un statut de servitude d'utilité publique (limitation administrative au droit de propriété).

La mise en place d'une ZAP exprime le rôle majeur de la vocation agricole du sol aux usagers du territoire, et évite ainsi la spéculation en permettant de limiter le prix du foncier.

Les périmètres de protection et de mise en valeur d'espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN)

Les PEAN sont issus de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005, qui confie aux Départements et aux structures porteuses de schémas de cohérence territoriale la définition des périmètres en accord avec les collectivités et après avis de la Chambre d'agriculture. Ce dispositif est mis en œuvre à la demande des collectivités locales pour assurer la pérennité des espaces agricoles et naturels périurbains. Le PEAN est donc un projet de territoire. En partenariat avec les collectivités et la profession agricole, il définit, met en œuvre et anime un programme d'actions adaptées aux enjeux du territoire pour l'agriculture et son environnement.

Le périmètre préserve de toute nouvelle urbanisation. Les parcelles situées dans le pé-

rimètre du PEAN ne peuvent et ne pourront plus être intégrées dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU/PLUi ou d'une carte communale. Les installations et constructions nécessaires à l'agriculture restent réglementées. La création d'un PEAN permet la maîtrise foncière par l'instauration d'un droit de préemption au sein du périmètre exercé par le conseil départemental. Une collectivité territoriale peut également exercer ce droit avec l'accord du Département. Les modifications à la baisse d'un PEAN sont fortement limitées et peuvent nécessiter un décret.

La mise en place d'un PEAN, consolide la vocation agricole des terres sur le long terme et le plan d'action permet de mettre en œuvre un projet de développement agricole.

La taxe foncière sur les propriétés non bâties

Les collectivités possèdent de nombreux outils fiscaux au profit des projets agricoles locaux. Dans le cadre d'une stratégie cohérente à l'échelle d'un territoire et combiné à d'autre

mesures ces dispositifs financiers peuvent être des vrais leviers et outils incitatifs, en voici quelques exemples ci-dessous ●

Nom de la taxe	Explications	Intérêts
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	Communes, intercommunalités (qui perçoivent cette taxe et peuvent donc augmenter le taux).	L'augmentation de cette taxe peut être efficace pour inciter le propriétaire à louer ou à vendre du terrain, ainsi l'accès au foncier est facilité. Outil efficace dans les zones de déprise où la terre n'est pas utilisée.
Dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les jeunes agriculteurs	Les jeunes agriculteurs peuvent bénéficier, pendant les 5 années suivant leur installation, d'un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Une délibération doit être votée pour déterminer les modalités.	Ce dispositif permet de soutenir les nouveaux installés durant les premières années d'activité.
Exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les parcelles en agriculture biologique	Les propriétés non bâties et exploitées selon le mode de production biologique, peuvent être exonérées de la taxe foncière sur délibération des conseils municipaux et des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre, pour une durée de 5 ans.	Son incidence économique est assez faible pour la collectivité, mais elle peut avoir une portée symbolique importante et souligne la volonté de la collectivité à soutenir le développement de l'agriculture biologique.

Mobiliser du foncier agricole



10

Les collectivités disposent d'outils leur permettant de mobiliser du foncier agricole et dans certains cas accéder à la propriété, que le bien soit à la vente ou non. Un préalable est d'avant tout connaître son territoire, le marché foncier et le dynamisme de ce dernier.

Connaître son territoire pour une veille et un repérage efficace

Pour réussir à collecter des données, de l'information et à mobiliser du foncier, la veille et le repérage sont plus efficaces à petite échelle (communes ou intercommunalité). L'animation entre divers acteurs (élus, agriculteurs en activité ou à la retraite, voisins, associations, Chambre d'agriculture...) permet d'identifier les dynamiques en cours : des terres en friches, des futurs départs à la retraite...

L'objectif est de mettre en commun des données. Les ressources ou documents clefs peuvent être le PLU ou PLUi, les données cadastrales, la cartographie, les données de la mutuelle sociale agricole...

Lors de ce recensement, il convient aussi de catégoriser les terres (cultivables, disponibles, irrigables...). Les outils mobilisables sont : les bases de données participatives, les entretiens individuels avec les acteurs, les réunions d'échanges, les réunions d'information, les temps conviviaux...

Au-delà de repérer du foncier, ce travail permet d'ouvrir la discussion entre plusieurs acteurs, d'encourager la circulation de l'information et d'ouvrir un espace de dialogue sur un sujet d'intérêt commun entre plusieurs parties prenantes qui ne se parlent peut-être pas encore.

Accéder à la propriété en tant que collectivité

Les collectivités peuvent acheter des propriétés agricoles à la vente, bâtiment et foncier. L'achat peut se faire à l'amiable entre le vendeur et la collectivité ou par l'usage du droit de préemption. Si le bien n'est pas à la vente, la collectivité peut mettre en œuvre une procédure d'expropriation. D'autres leviers peuvent également être mobilisés pour accéder à la propriété.

Le rôle de la SAFER et les droits de préemption SAFER

Une SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) est une société anonyme, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances.

Les SAFER sont systématiquement informées des projets de vente de biens ruraux par les notaires et la loi donne aux SAFER la possibilité de disposer d'un droit de préemption.

La SAFER régule le marché du foncier, évite la spéculation, favorise l'installation, préserve l'environnement et maintient la vocation agricole et naturelle des terres.

Pour se faire la SAFER dispose d'un droit de préemption spécifique sur des terrains à usage ou vocation agricole qui sont définis dans les documents d'urbanisme (zone agricole ou naturelle du PLU/PLUi). Cependant les SAFER n'ont pas vocation à rester propriétaire des biens. Les collectivités, au même titre que d'autres types d'acheteurs peuvent bénéficier du droit de préemption SAFER. Dans ce cas, après un appel à candidature et examen de

ces dernières, le conseil d'administration SAFER décide d'attribuer le bien à un candidat.

La SAFER peut également faire une demande de préemption pour révision de prix, l'objectif étant de réguler le marché. Lors d'une préemption en révision de prix, le vendeur a trois possibilités : retirer le bien de la vente, accepter l'offre de prix de la SAFER, ou demander au tribunal la fixation du prix s'il estime que le prix fixé par la SAFER n'est pas le bon.

La SAFER propose également des outils permettant aux élus de connaître les propriétés vendues sur le territoire et de visualiser la dynamique foncière.

La SAFER a une mission de service public, c'est un acteur incontournable qu'il est indispensable de mobiliser pour travailler sur le foncier agricole. Il est un partenaire pour la réussite des projets.

Dans le cadre d'une stratégie foncière, par exemple une collectivité souhaitant aménager un espace pour faciliter l'activité agricole, ces outils peuvent être cumulés.

● Achat à l'amiable :

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent accroître leur patrimoine en faisant librement l'acquisition de biens mobiliers ou immobiliers. Si un bien est en vente, un achat à l'amiable entre le vendeur et la collectivité peut être conclu avec ou sans intermédiaire, avec ou sans négociation.

● Echange à l'amiable

Les opérations d'échanges d'immeubles ruraux ou forestiers sans périmètre visent principalement à un regroupement de parcelles afin d'optimiser les conditions de travail. L'échange amiable permet d'améliorer le foncier et le parcellaire : meilleure organisation du travail, amélioration des rotations culturales, augmentation de la surface pâturable, optimisation des épandages, circulation des engins, regroupement des parcelles... C'est un acte bilatéral ou multilatéral d'échange entre propriétaires.

Il est définitif et officialisé par un acte notarié. L'équilibre des lots par une équivalence de surface et de qualité de terre est à privilégier. Lorsque la configuration du terrain ne le permet pas, il peut y avoir paiement d'une soulte (somme d'argent qui doit être payée par celui qui reçoit un lot d'une valeur plus élevée). Lorsque les biens sont loués, le bail est reporté sur les nouvelles parcelles.

Le conseil Départemental de la Haute-Garonne propose aux communes un accompagnement spécifique dans le cadre d'échanges et cessions d'immeubles ruraux avec périmètre. Le Département accompagne les collectivités de la phase préalable (études, enquête publique) jusqu'à la phase opérationnelle (approbation des projets d'échanges et cessions) ●



Les collectivités ont acquis 7 000 hectares de terres agricoles en 2022, soit une progression de 61% par rapport à 2021.

● Les droits de préemption

Le droit de préemption est l'avantage qui est donné de pouvoir se substituer à l'acquéreur d'un bien pour en faire l'acquisition à sa place et dans les mêmes conditions que ce dernier. Une personne souhaitant céder un bien situé dans un périmètre soumis à un droit de préemption doit en avertir la personne publique adressant

une déclaration d'intention d'aliéner. Le droit de préemption ne concerne que les biens à la vente, qui font l'objet d'un transfert de propriété, sinon on parle d'expropriation.

Certaines collectivités disposent de droit de préemption et peuvent l'activer pour devenir propriétaire de terrains.

Droit de préemption	Exercé par	Descriptif
Droit de préemption des PEAN	- Département - Collectivités du PEAN - Etablissement public foncier	Lors de la création d'un PEAN, le Conseil Départemental bénéficie d'un droit de préemption au sein du périmètre et peut en faire bénéficier les collectivités territoriales.
Droit de préemption des espaces naturels sensibles	- Département	Droit qui permet d'acquérir des terrains en espaces naturels sensibles en vue de les protéger, de les aménager et de les valoriser. Bien que ciblé sur des espaces naturels, ce droit de préemption peut être mobilisé sur des parcelles agricoles.
Droit de préemption urbain (DPU)	- Les EPCI ou communes pour les territoires dotés d'un PLU/PLUi ou d'une carte communale approuvée	L'exercice de ce droit vise à permettre une opération d'aménagement dans une zone prédéfinie et fondée sur un motif d'intérêt général. Ce droit peut s'exercer sur des zones urbaines, à urbaniser ou dans le cadre des périmètres de captages d'eau. Les zones de DPU sont définies par la collectivité à travers une délibération. Cette procédure peut s'inscrire dans une stratégie foncière globale d'acquisition, à engager en dernier recours après un travail d'acquisition à l'amiable.
Le droit de préemption dans le cadre d'une zone d'aménagement différée (ZAD)	- Communes, dotées ou non de documents d'urbanisme après demande auprès du préfet - Etat	Une ZAD est un secteur où l'état instaure un droit de préemption (notamment dans les zones qui ne peuvent être soumises au DPU) permettant, en vue d'une opération d'aménagement, d'en prendre la maîtrise foncière. La ZAD est créée par l'Etat sur proposition des collectivités et le droit de préemption peut s'exercer sur une période de 6 ans renouvelable.

● La déclaration d'utilité publique (DUP)

La DUP est une procédure qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique. En effet le code civil précise « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant juste et préalable

indemnité ». Une DUP peut être à l'initiative de l'Etat ou des collectivités.

Outre l'expropriation, une DUP peut contenir des clauses réglementaires concernant les usages sur certains périmètres, c'est le cas pour l'eau par exemple. La procédure DUP est obligatoire pour la protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine.

● Bien vacant et sans maître

La procédure permet à une commune, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (si la commune a renoncé à exercer ses droits au profit de l'EPCI) ou, à défaut, l'Etat, d'acquérir des biens vacants ou sans maître. Il s'agit de biens immobiliers qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, ou les biens qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Pour plus d'information, retrouver l'article de HGI/ATD consacré à la mise en œuvre de cette procédure sur <https://www.atd31.fr/fr/base-doc/droit-civil/les-biens-vacants-et-sans-maitre-2.html>

La mise en œuvre de la procédure permet d'intégrer des biens au patrimoine de la collectivité. Que ce soit dans le cadre de projets agricoles, forestiers, environnementaux ou de revitalisation de cœur de ville, la mobilisation des biens vacants et sans maître est un levier permettant aux collectivités d'accéder à la propriété (foncier ou bâtiment).

● Stocker le foncier

Le portage foncier ou stockage foncier correspond à la mise en réserve d'un bien pour une durée déterminée, le temps de le transmettre à un autre propriétaire. Le stockage permet également de constituer progressivement une unité foncière suffisante. Une collectivité peut mettre en réserve un bien qu'elle a acheté le temps de trouver le bon(ne) candidat(e) à l'installation, permettant à des porteurs de projets agricoles de consolider leurs projets, d'obtenir un emprunt ou de différer la charge de l'acquisition du foncier. La collectivité fait le choix d'acquérir et de stocker ce bien le temps de finaliser la reprise par un tiers. Cependant le stockage génère des frais, notamment de gestion du bien.

Les collectivités peuvent passer une convention avec un opérateur de stockage comme la

SAFER pour solliciter la mise en réserve du bien pour son compte.

Pendant la durée du stockage, il est important de continuer à entretenir le bien et de maintenir le potentiel de production.

● Reconquérir et mobiliser les friches agricoles

En milieu périurbain le développement des friches est dû notamment au phénomène de rétention foncière des propriétaires qui gardent leurs parcelles dans l'espoir de les vendre au prix des terrains à bâtir. Les terres en friche sont pourtant une ressource importante pour permettre de nouvelles installations sur le territoire. La première étape est de repérer les terres en friche qui sont stratégiques (situation géographique, qualité des sols). Si les propriétaires sont connus, la démarche d'identification est facilitée. Si les propriétaires ne sont pas connus, il faut alors faire une recherche (cadastre, personnes ressources sur le territoire, habitants...). L'étape suivante est d'inciter les propriétaires à louer ou vendre leur bien. La démarche se fait sur un temps long et il faut veiller à ne pas être trop intrusif, le patrimoine étant un sujet sensible. Les arguments pouvant être avancés sont : difficulté des jeunes agriculteurs à trouver du foncier, enjeux du renouvellement des générations agricoles, développement de l'alimentation locale, la vocation agricole dans les documents d'urbanisme...

Plus une friche est ancienne, plus sa remise en culture est onéreuse. La prise en charge des frais de remise en culture par la collectivité peut faciliter leur location à un porteur de projet ●



**C'est quoi une friche ?
C'est une terre agricole auparavant exploitée, qui pourrait l'être encore, mais qui est à l'état d'abandon. La parcelle est dans un état transitoire où une végétation spontanée s'y développe.**

Valoriser le patrimoine foncier agri



Certaines collectivités sont propriétaires de terres agricoles qui peuvent être mises à disposition d'agriculteurs. Ce type d'intervention permet de soulager les porteurs de projets du coût d'achat du foncier et des bâtiments ou de conforter une activité déjà en place. Dans certains cas, cela permettra d'orienter l'activité agricole vers des modes de production souhaités par le territoire.

Mettre à disposition du foncier public

Une personne publique ou privée propriétaire de terres peut confier l'usage à une autre personne selon plusieurs modalités en fonction du bail.

● Le prêt à usage ou commodat :

Le propriétaire prête son bien sans rien attendre d'autre que l'entretien de la chose et sa restitution en bon état au terme convenu (gratuité).

● Le bail rural sous statut du fermage :

C'est une mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter. Ce contrat de longue durée (minimum 9 ans) à l'avantage de donner de la visibilité au producteur. A contrario, l'inconvénient pour le propriétaire est qu'il ne peut pas récupérer son bien facilement et rapidement. L'application du statut des baux ruraux ne relève pas d'un choix des parties (propriétaire et locataire), en cas de mise à disposition à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole en vue de les exploiter pour y exercer une activité agricole, mais s'impose à elles dans cette hypothèse,



il s'agit d'un statut « d'ordre public ». Sous réserve du cas particulier des baux de petites parcelles, qui échappent en grande partie au statut (seuil superficie fixé pour chaque Département).

Il est possible d'intégrer au bail des clauses environnementales, on parle alors de bail rural environnemental. Il s'agit d'un bail rural intégrant des clauses visant à préserver l'environnement. Les clauses (exemples : non retournement des prairies, limitation des produits phytosanitaires, maintien des haies...) sont fixées par le code rural et peuvent intégrer la conduite de culture ou d'élevage suivant les principes de l'agriculture biologique ce qui présente l'avantage de se référer à un cahier des charges avec un contrôle de conformité par un organisme certificateur. Ce dispositif est utilisé notamment dans les zones de captages pour protéger la ressource en eau.

● La Convention de Mise à Disposition (CMD SAFER) :

Elle permet de continuer à exploiter des terres et d'en tirer des bénéfices dans l'attente d'un changement de destination ou d'une vente pour une durée de 1 à 6 ans renouvelable une fois (12 ans de location maximum).

C'est un outil qui peut être utilisé si un propriétaire, par exemple une commune, souhaite tester la compatibilité avec un loueur dans l'attente de la signature d'un bail plus long. L'avantage de ce dispositif pour le propriétaire est la certitude d'être payé, la SAFER effectuant le travail d'intermédiaire en contrepartie de frais de services.

Le choix de l'exploitant se fait par les comités SAFER, le propriétaire ne peut donc pas choisir la personne exploitant le bien. Des clauses environnementales peuvent être intégrées à la CMD ●

● Espace test agricole

Selon les termes du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, « les espaces-test permettent à des porteurs de projet, pour la plupart non issus du monde agricole ou rural, d'expérimenter leur future installation dans un contexte sécurisant. En proposant un cadre juridique approprié, un conseil personnalisé (juridique, social) et des moyens de production (foncier, matériel), ces espaces-test viennent compléter la gamme des outils d'accompagnement à l'installation ». Ce parcours permet ainsi de conforter les futurs agriculteurs dans leurs choix professionnels. Ceux-ci sont déchargés du poids de l'achat des terres et des bâtiments le temps de consolider leur projet. Il s'agit ici de soutenir la formation des porteurs de projets agricoles. Ces dispositifs peuvent être portés par plusieurs types de structures : associations de développement agricole et rural, associations d'éducation populaire, couveuses et coopératives d'activités, Chambres d'agriculture, collectivités territoriales, établissements d'enseignement agricole...

Ces espaces-test sont très adaptés à l'activité de maraîchage, de paysans-boulangers, de plantes médicinales et aromatiques ou de petit élevage. Ce dispositif est plus compliqué à envisager pour des activités d'élevage, de viticulture ou d'arboriculture car ces activités demandent de plus gros moyens de production et des immobilisations.

On distingue deux grandes catégories d'espace test agricole : les lieux de test « permanent » et les lieux de test « temporaires ». Les lieux test « permanents » sont fixes : l'activité de test est maintenue un fois que le porteur de projet a terminé son test d'activité (durée déterminée à 2 ou 3 ans), il devra donc trouver du foncier sur le territoire à la sortie de l'espace test.

Il est donc important de prévoir une animation territoriale pour faciliter l'accès au foncier pour les porteurs de projets à la fin du test. Pour les lieux test dits « temporaires » suite au test d'activité, la possibilité est donnée au porteur de projet de rester ensuite sur place si l'activité est concluante.

Les modalités de participation des collectivités aux espaces test peuvent prendre diverses formes :

- Mise à disposition des terres.
- Financement des investissements (bâtiment, foncier, irrigation, matériel...).
- Portage politique du projet.
- Contribution à la veille, la mobilisation ou le stockage de foncier à la sortie du test.

Certaines collectivités font le choix de porter elles-mêmes le projet d'espace-test agricole.

● Régie agricole

Une régie agricole est une exploitation agricole gérée par une collectivité, cela permet à la collectivité de porter elle-même une activité de production agricole. Souvent, l'objectif est de produire l'essentiel des besoins en légumes de la restauration collective publique locale. La régie peut être gérée à l'échelle communale ou intercommunale. C'est un projet de grande ampleur qui demande un investissement important car la collectivité porte l'ensemble des frais : terrains, intrants, bâtiments, embauche d'un ouvrier agricole communal...C'est aussi une démarche politique forte. Il est nécessaire d'être vigilant à ne pas déstabiliser le système économique local déjà mis en place par la profession agricole. La mise en place de ces régies est propice lorsqu'il y a un manque de productions locales ●

Il ne suffit pas d'avoir du foncier pour installer une activité agricole.

Pour l'ensemble de ces projets (mise à disposition du foncier publics, espace test agricole et régie agricole) 3 éléments sont indispensables à prendre en compte : la nature du sol et son potentiel agronomique (qualité des terres suffisantes et potentiel du terrain), la possibilité et le potentiel d'irrigation ainsi que l'existence ou la possibilité de construire un bâtiment d'exploitation agricole.

L'accès au logement des porteurs de projet est aussi un facteur crucial dans certains territoires à forte dominante rurale mais aussi urbain. L'accès à un logement est aujourd'hui difficile pour les porteurs de projets qui s'installent. En secteur rural les agriculteurs partant à la retraite conservent parfois leur habitation et il n'y a pas d'offre locale, en secteur urbain le coût des loyers est souvent trop élevé par rapport aux revenus des agriculteurs. Des collectivités se saisissent de cette question en mettant à disposition des logements à des chefs d'entreprises portant des activités que la commune souhaite voir développer (restauration, boulangerie, agriculture...).



Le Laboratoire départemental EVA31 (<https://laboratoire.haute-garonne.fr/>) peut vous accompagner dans votre démarche en effectuant des prélèvements

et des analyses de sol. Le rapport qui vous sera remis suite à cette analyse de sol, permet de comprendre la structure et la fertilité de son sol grâce à divers paramètres : la granulométrie, le pH, la composition chimique... Ces analyses physico-chimiques permettent de mieux caractériser la nature des parcelles afin de confirmer ou non les premières observations réalisées sur le terrain.

Comment financer le projet agricole

Il est possible que les collectivités puissent bénéficier de subventions à l'investissement, ce qui est bien entendu à étudier au cas-par-cas, avec les partenaires institutionnels.

Dispositifs Départementaux

● Les contrats de projets (EPCI) et de territoires (Communes, SIVOM, SIVU, Syndicats Mixtes) du Département :

C'est à travers ces contrats que le Département assure sa mission de solidarité et de lien avec les territoires, en répondant aux besoins des collectivités et en accompagnant financièrement les territoires dans leurs projets d'investissements. Les dépenses éligibles sont les acquisitions immobilières ou encore les travaux.

A travers les contrats de territoire, le financement du Conseil départemental de la Haute Garonne soutien les collectivités selon les règles de financement suivantes :

Pour les communes rurales et périurbaines :

- Pour les communes de moins de 5000 habitants : application d'une fourchette de taux de 5 à 40% sur le coût HT de l'acquisition ou des travaux et sur une dépense éligible plafonnée à 1 000 000 € HT.
- Pour les communes de plus de 5000 habitants : application d'une fourchette de taux de 5 à 30% sur le coût HT de l'acquisition ou des travaux et sur une dépense éligible plafonnée à 1 000 000 € HT. Seuls les projets d'un montant supérieur à 70 000 € HT sont recevables.

Pour les communes de Toulouse Métropole (hors ville de Toulouse) :

- Pour les communes de moins de 5000 habitants : application d'une fourchette de taux de 5 à 35% sur le coût HT de l'acquisition ou des travaux et sur une dépense éligible plafonnée à 1 000 000 € HT.
- Pour les communes de plus de 5000 habitants : application d'une fourchette de taux de 5 à 25% sur le coût HT de l'acquisition ou des travaux et sur une dépense éligible plafonnée à 1 000 000 € HT. Seuls les projets d'un montant supérieur à 70 000 € HT sont recevables.

Pour les EPCI, à travers les contrats de projets le Département accompagne les territoires dans leurs projets structurants. Le taux d'intervention est arrêté par l'organe délibérant en fonction de l'instruction du dossier et de l'éligibilité des dépenses.

- **Le prêt à taux zéro du Département pour réserve foncière** : afin d'accompagner les collectivités dans la mise en place de politique foncière le Département propose un prêt à taux zéro. Cette disposition prévoit l'octroi d'un prêt sans intérêt remboursable sur une période de 5 à 8 ans calculé avec application d'une fourchette de taux de 10 à 40% pour les communes et de 10 à 50% pour les syndicats de communes sur une dépense éligible plafonnée à 304 898,00 € HT par an.



Comment me faire accompagner ?

Bénéficier d'une expertise technique et méthodologique afin de développer des projets sur l'agriculture, les circuits courts et l'alimentation. Vous pouvez faire une demande sur la plateforme d'appui aux territoires mise à disposition par le Conseil départemental de la Haute-Garonne : <https://collectivites.haute-garonne.fr/>

de ma collectivité ?

● Règlement d'intervention relatif aux échanges amiables d'immeubles ruraux non bâtis hors périmètre d'aménagement foncier.

Les opérations d'échanges d'immeubles ruraux ou forestiers visent principalement à un regroupement de parcelles afin d'optimiser les conditions de travail. A travers ses compétence en aménagement foncier rural le Département développe sa politique d'aménagement foncier et l'amélioration des conditions d'exploitation agricole à travers des regroupements parcellaire, réaligement des limites cadastrales, rapprochement des sièges d'exploitation. Les immeubles échangés doivent être situés soit dans le même canton, soit dans un canton et dans une commune limitrophe de celui-ci

Il s'agit d'un financement par le Département de la Haute-Garonne des frais de notaire et/ou de géomètre occasionnés par les échanges amiables d'immeubles ruraux non bâtis, établis par acte notarié.

L'aide du Département constitue en un financement d'une partie des frais de notaires et de géomètre (si division parcelle) à hauteur de 60 à 80% selon la surface des parcelles. Plafonné à 800€ par propriétaire. Les collectivités sont éligibles. Le bénéficiaire de l'aide s'engage à respecter des pratiques agricoles environnementales (préserver les bandes enherbées, haies et arbres, talus, fossés, zones humides...).

Dispositifs d'Etat

La dotation d'équipement des territoires ruraux est une dotation de l'État destinée aux territoires ruraux. Elle permet d'aider des projets d'investissement. Les dépenses éligibles sont les acquisitions, les travaux et les études. Le taux de subvention varie entre 20 et 60% et le plafond de subvention est compris entre 50 000 et 300 000 € en fonction de la catégorie de projet.

Les projets agricoles en vue de favoriser une agriculture nourricière pour le territoire peuvent être soutenus par l'appel à projet an-

nuel « Vers une Stratégie nationale pour l'alimentation, la nutrition et le climat » s'ils s'intègrent à un Projet Alimentaire Territorial (PAT) labellisé sur le territoire. Les projets des PAT de niveau 1 « en émergence » bénéficieront au maximum d'une subvention de 100 000 € et les projets des PAT de niveau 2 « opérationnels » de 70 000€ maximum. La subvention n'excèdera pas les 70% du budget total du projet.

Fonds Européen

Le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) a été créé dans le but de promouvoir la compétitivité, la durabilité et la diversification des zones rurales. Il finance la politique européenne de développement rural. Le FEADER suit le principe du cofinancement. Cela signifie que les projets bénéficiaires du financement du FEADER doivent également recevoir un financement provenant d'autres sources, souvent nationales ou régionales.

Le Fonds Européen de Développement Régional, plus communément appelé FEDER, est l'un des principaux programmes de financements de l'Union Européenne visant à promouvoir la cohésion économique, sociale et territoriale entre les régions. Le FEDER fonctionne également selon le principe du cofinancement.

Agence de l'eau Adour Garonne

L'Agence de l'eau Adour Garonne soutient les actions visant à réduire les pollutions d'origine agricole et à accompagner les filières agricoles pour la préservation de l'eau face au changement climatique.

Pour cela, des aides entre 50% et 80% peuvent être attribuées pour des dépenses d'investissement ou d'acquisition foncière afin de mettre en place des pratiques agricoles compatibles avec la préservation de l'eau et des milieux en favorisant le développement des filières agroécologiques ou la conversion en agriculture biologique ●

Valoriser la démarche de ma colle



20



● Territoire bio engagé (TBE)

est le label qui valorise l'engagement des territoires pour le développement de l'agriculture biologique. Pour l'obtention du label Territoire BIO Engagé il est

nécessaire d'avoir atteint 22% de votre surface agricole utile en bio du territoire.



● Afin de valoriser les initiatives en matière de protection des terres, les collectivités peuvent créer une nouvelle fiche sur **le recueil d'initiatives RECOLTE**, qui capitalise les expériences des territoires. Les territoires deviennent contributeurs du projet en proposant une nouvelle initiative foncière et partagent leurs expériences (étapes clefs, démarches, résultats, difficultés, facteurs de réussite, témoignages...).



● Dans le cas où la démarche est une action ou un axe de travail d'un **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** ou d'un **projet alimentaire de territoire (PAT)** les collectivités peuvent valoriser

les initiatives. Dans ce cadre, ces dispositifs sont des opportunités de communication. Des collectivités organisent des journées dédiées aux thématiques foncières, agricoles, environnementales et alimentaires. C'est l'occasion de valoriser les démarches par des témoignages ou des visites inspirantes ●

Afin de promouvoir les actions sur le foncier et les transitions alimentaires au sens large, des collectivités organisent de multiples animations dédiées à ces thématiques.

Cela peut prendre la forme de journées de sensibilisation pour le grand public, de rencontres entre les acteurs du territoire, d'expositions, d'une randonnée commentée et même d'une pièce de théâtre. Il est également possible d'organiser des visites inspirantes pour sensibiliser d'autres collectivités, d'échanger entre pairs ou acteurs de territoire.

Les territoires peuvent communiquer sur leurs démarches agricoles dans le magazine ou sur le site internet de la collectivité.

Pour vous outiller, pour aller plus loin



Agir sur le foncier agricole : le guide destiné aux collectivités territoriales édité par Terre de Liens (<https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/agir-sur-le-foncier-agricole-un-role-essentiel-pour-les-collectivites-territoriales>).

Destiné aux élus et techniciens des collectivités locales, ce document a pour but d'aider à mieux comprendre le rôle des collectivités et leurs moyens d'intervention. Ce guide présente des définitions, des clefs de compréhension, des schémas explicatifs, des retours d'expériences, des focus sur ce que dit la loi ou encore des démarches de mobilisations locales avec élus, agriculteurs et citoyens.



Afin de comprendre le rôle des **Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural**, leurs zones d'interventions et les missions de cet organisme vous pouvez vous rendre sur le site internet des SAFER nationale (<https://www.SAFER.fr>). Consultez en ligne les prix des terres agricoles et des prés, des vignes, des forêts, des maisons à la campagne observés par les SAFER sur le site web dédié (<https://www.le-prix-des-terres.fr/>).



RECOLTE (<https://ressources.terredeliens.org/recolte>) est un

recueil d'initiatives de collectivités, une plateforme internet pour capitaliser les expériences des territoires sous forme de fiche. Chaque fiche présente une initiative foncière impliquant une ou des collectivité(s) territoriale(s). Ces initiatives sont documentées en lien avec les acteurs de terrain et sous forme pédagogique et synthétique. Vous pouvez joindre directement les porteurs de chaque expérience ou une personne ressource grâce aux coordonnées mentionnées.



Reneta (<https://reneta.fr/>), Réseau National des Espaces-Test Agricoles, est le réseau national qui anime la réflexion au

tour de ces dispositifs, il a pour objet la promotion du test d'activité pour favoriser l'installation agricole. Les membres du RENETA sont des espaces-test agricoles, en fonctionnement ou en projet ainsi que quelques réseaux régionaux ou nationaux impliqués dans le test d'activité agricole.

A l'échelle nationale, plus de 360 espaces tests agricoles ont été créés sur des terrains publics ou privés. Le Reneta en fait le recensement.

**Vous souhaitez bénéficier d'un appui
pour développer vos projets agricoles
et alimentaires ?**

**Vous pouvez faire une demande sur
la plateforme d'appui aux territoires
mise à disposition par le Conseil
départemental de la Haute-Garonne.**

23



FAIRE UNE DEMANDE EN LIGNE
Plateforme d'appuis aux territoires
Plateforme.territoires@cd31.fr
collectivites.haute-garonne.fr



))) Contacts

Conseil départemental de la Haute-Garonne
Chloé BACON - 06 08 22 52 90 - chloe.bacon@cd31.fr

Octobre 2025

Document réalisé par le Conseil départemental de la Haute-Garonne : Charlotte COUREAU et Chloé BACON

Conception et mise en page : Philippe MAILHO - Conseil départemental de la Haute-Garonne / Observatoire territorial

Crédits illustration : Pierre CHANUT - Haute-Garonne Ingénierie / ATD

Crédits photo : Conseil départemental de la Haute-Garonne / François CANARD, Romain SAADA, Adrien NOWAK, Florian RACACHÉ, Alis MIREBEAU.

