

Paroles de foncier

Le PÉRIODIQUE de la transmission réussie, édité par la Safer en Aquitaine



ÉDITO

Tous concernés !

Les besoins en foncier demeurent dans notre région une constante, soutenus à la fois par une pression démographique forte ou par un développement économique indispensable aux territoires... sans parler du nécessaire développement de nos infrastructures.

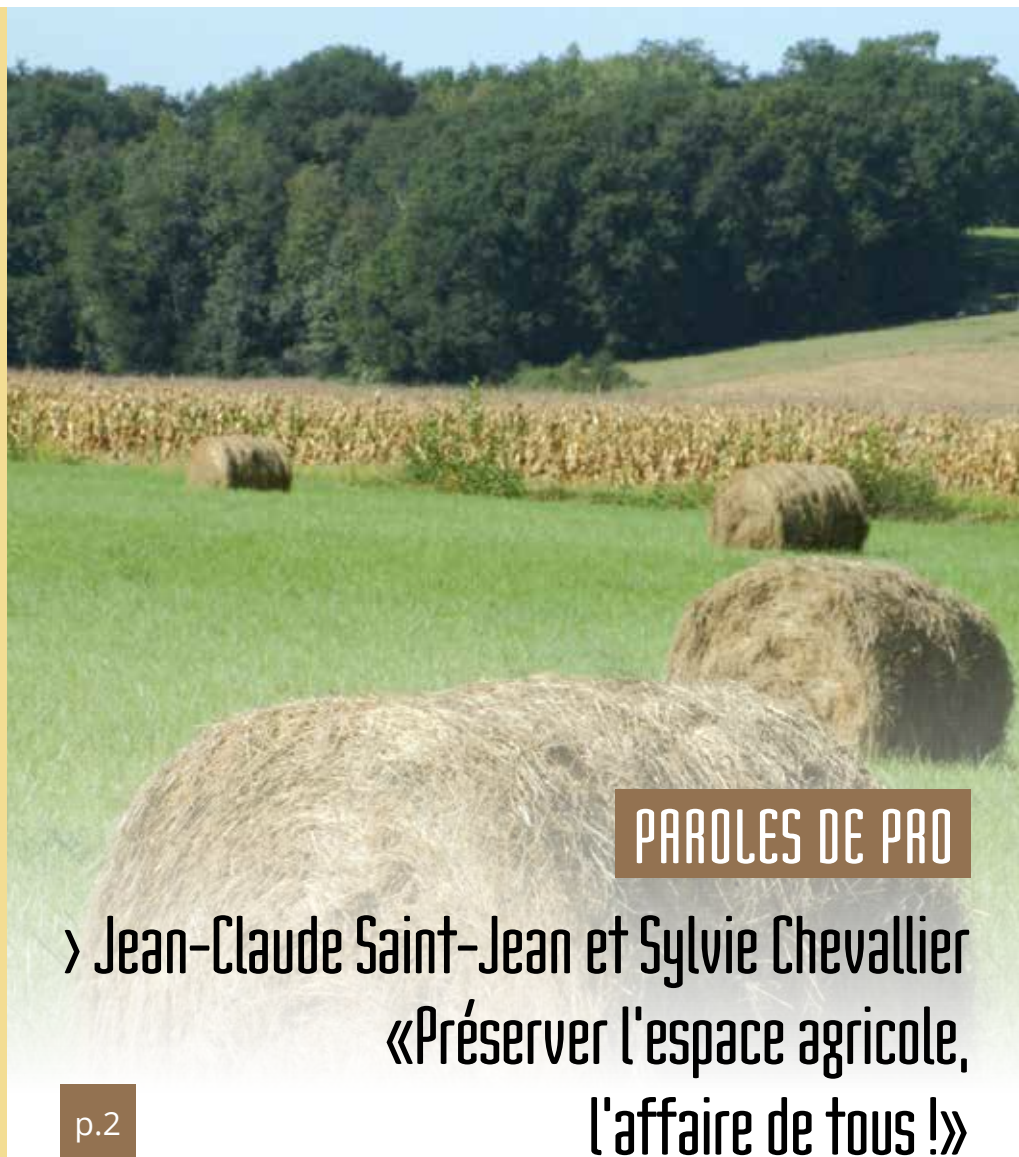
Si le besoin impérieux reste évident, la consommation du foncier mérite encore des comportements singulièrement plus vertueux... et en Aquitaine en particulier ! Souvenons-nous qu'en 10 ans, nous avons perdu 100 mille hectares de surfaces agricoles, soit 6% de notre S.A.U...

Il ne s'agit pas de renoncer au développement dont nos territoires ont tellement besoin... mais de s'engager dans une consommation plus «ménagère» du foncier et notamment du foncier agricole !

Voilà plus de 10 ans que les Safer, dans leur rôle de vigie, donnaient l'alerte. Depuis, le législateur, en créant les «commissions départementales de consommation des espaces agricoles», les CDCEA devenues depuis un an les CDPENAF, a engagé le mouvement... Mais il y a tant à faire ! Reconquérir des friches, appréhender les projets d'urbanisme avec mesure, limiter les prélèvements sur le foncier agricole... Autant de lieux et leviers où nous sommes tous concernés, que nous soyons élus, services de l'Etat, agriculteurs et forestiers,... et d'abord citoyens responsables !

Face à ce défi qu'est celui d'une meilleure maîtrise de notre consommation du foncier, notamment agricole, la Safer est disponible pour travailler avec tous les acteurs du territoire, avec ses outils et ses équipes ! Tous concernés... même la Safer !

Jean-Michel Anaclet
Président du CT Landes



PAROLES DE PRO

> Jean-Claude Saint-Jean et Sylvie Chevallier
«Préserver l'espace agricole,
l'affaire de tous !»

p.2

PAROLES D'EXPERTS



5 questions à Hervé Servat,
Directeur adjoint
de la DDTM de Gironde

p.4

PAROLES DE PARTENAIRES



866 hectares de friches
agricoles à remettre en culture
dans l'Agglo d'Agen

p.7

Paroles de pro



› Jean-Claude Saint-Jean : Le combat permanent pour la terre

Inutile de se leurrer. Une fois qu'un terrain est bétonné, il ne revient plus jamais à sa fonction première, celle du foncier agricole, dont le rôle est à la fois alimentaire, économique et environnemental, rappelle Jean-Claude Saint-Jean. Installé à Ustarritz où il cultive du maïs et du piment d'Espelette tout en élevant des Blondes d'Aquitaine, celui-ci préside le comité technique de la Safer au Pays Basque.

De 2005 à 2012, pas moins de 26 200 hectares de terres agricoles ont été perdus dans les Pyrénées-Atlantiques qui possèdent aujourd'hui 330 000 hectares de SAU. Cette diminution, s'est ralentie ces dernières années, en particulier grâce au travail mené par un outil comme la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers que préside le préfet.

«Elle a permis de sensibiliser les élus qui mettent en place des plans locaux d'urbanisme».

Mais le fer doit être maintenu en permanence sur le feu, assure Jean-Claude Saint-Jean. Car des tendances lourdes se font jour.

«Il est d'abord évident que la crise agricole qui éclate en ce moment a généré des cessations d'activité. Même si les Pyrénées-Atlantiques demeurent le premier département français en matière d'installation des jeunes».

Peu soucieux de maintenir leurs terres sous un statut de fermage contraignant, qui les engage pour une longue période, des propriétaires cherchent par ailleurs à mettre leur bien à la disposition des agriculteurs sous la forme d'une exploitation à titre précaire, et à prix élevé. Tout en se gardant la possibilité de lui donner un autre



usage si l'occasion se présente. *«Même si les terrains sont classés en terres agricoles, beaucoup supputent en effet sur la possibilité de les voir devenir constructibles».*

Une autre vague de fond est évoquée. Elle consiste à louer un terrain à vocation agricole pour y installer une caravane par exemple. *«Il est alors considéré comme du foncier d'agrément, avec une valeur supérieure à sa valeur réelle. Ce qui a tendance à faire grimper, voire doubler le prix du mètre carré. On voit beaucoup cela sur la côte basque».*

«La communication doit être permanente»

De là à rappeler le rôle essentiel que joue la Safer en matière de «moralisation» des prix, il n'y a qu'un pas, vite franchi. *«On*

préempte quand on peut et on sollicite souvent les collectivités territoriales pour préserver le foncier agricole. Sachant que, pour préempter, il faut un justificatif». L'aide à l'installation de jeunes en est un.

Dans le même esprit, afin de contrarier l'abandon du statut de fermage, des conventions de mises à disposition renouvelables en deux fois six ans sont proposées aux intéressés. Quant au dialogue engagé avec les établissements publics fonciers locaux, il est permanent.

Certes, reconnaît Jean-Claude Saint-Jean, la loi SRU a permis des avancées. *«Si elle est comprise de tous, elle va dans le bon sens. Mais il faut se battre. La communication doit être permanente».*

Jean-Jacques Nicomette - Aquri.fr



› Sylvie Chevallier, conseillère départementale Sud Bergeracois, viticultrice à Pomport : Une nouvelle réflexion est en train d'émerger

Au fil des ans, les missions des Safer ont évolué. L'organisme est devenu le partenaire privilégié des collectivités dans la mise en place de leurs politiques foncières et dans la réalisation de projets d'aménagement. Point de vue de Sylvie Chevallier, représentant le Conseil départemental au sein de la Safer Dordogne.

«Les missions des Safer ont évolué. Autrefois, sa mission la plus connue du grand public était le remembrement. La Safer n'a pas une bonne image de marque. Pourtant, elle apporte son concours à des projets d'acteurs locaux. Ce n'est pas forcément l'argent qui organise notre territoire, on est sur d'autres critères. En premier lieu, on trouve le renouvellement des générations en agriculture. Depuis le 1^{er} janvier, le bio revêt de l'importance. Je ne siège que depuis un an, mais je pense qu'avec cette nouvelle mandature, on s'inscrit dans une nouvelle réflexion. Je n'ai pas reçu de directive particulière, mais on

est très sensibilisés à ce qui passe dans l'agriculture. Et l'émergence de nouveaux modèles, moins productivistes, peut être une option», explique Sylvie Chevallier.

La qualité des terres

Lorsqu'un projet est à l'étude en commission technique, sont étudiés le profil du porteur de projet, le type de projet, la viabilité économique... La première mission de la Safer, c'est l'arbitrage. *«En comité technique, nous ne sommes pas seuls, nous sommes épaulés par des techniciens qui font un travail sérieux. Chacun a conscience que c'est un vrai engagement pour celui qui prend des décisions. Nos décisions peuvent bouleverser des vies.»*

L'aspect développement local et emploi sont devenus essentiels. Il y a d'autres critères qui entrent en jeu : la préservation de la qualité des terres en est un. Récemment, nous avons eu à étudier un dossier en viticulture : il y avait deux



candidats. Le choix s'est porté sur la personne, qui dans son projet, par ses méthodes de production, souhaitait préserver la qualité des terroirs. En Dordogne, il y a aussi des liens très forts entre agriculture et tourisme. Cette notion pourrait faire partie des nouveaux critères, demain. Il y a des choses à creuser autour des filières.

En préemptant, la Safer peut diriger la destination du foncier et ainsi trouver une nouvelle destination au projet. Actuellement, l'organisme a acquis des terres en bordure de rivière à Prigonrieux. Un des pistes est de créer, une zone de maraîchage en installant des jeunes agriculteurs en zone périurbaine, en valorisant les circuits courts. *«Pour la première fois, depuis que je suis élue, il y a une véritable réflexion de destination de ce foncier, au-delà de la mission d'arbitrage, plus traditionnelle. On a la possibilité de construire de manière collective, quelque chose de novateur.»*

Claude-Hélène Yvard - Aqvi.fr



Paroles d'experts



› 5 questions à Hervé Servat, Directeur adjoint de la DDTM de Gironde



l'origine, et, depuis la CDPENAF, les représentants du monde forestier, publics et privés. La loi d'avenir a aussi «officialisé» la présence de la Safer en tant que membre avec voix consultative. La Safer a la connaissance du foncier rural, et assez souvent, de l'historique des dossiers. Son éclairage permet aussi de ne pas être simplement sur le quantitatif des hectares ouverts à l'urbanisation mais aussi dans le qualitatif.

Quelles est la valeur des avis rendus ?

Cela dépend. Les avis sur les documents d'urbanisme sont des avis consultatifs. Les avis sur les décisions individuelles sont pour certains consultatifs, et pour d'autres, ce sont des avis conformes au sens où si la commission émet un avis défavorable, le Maire ou l'Etat, ne pourront pas délivrer un permis de construire. De nombreux permis de construire ou de changements de destination en zones agricoles sont donc bloqués parce que la CDPENAF a émis un avis défavorable au regard de leur impact en terme de mitage, ou de proximité d'activités agricoles qui seraient remises en question.

S'agissant des documents d'urbanisme, c'est un peu plus compliqué. Je pense par exemple à une commune du libournais qui avait reçu un avis défavorable sur sa première version de PLU qui a choisi de le retravailler, puis de le représenter à la Commission pour répondre aux différentes observations émises et, cette fois, obtenir un avis favorable avec une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation. Autre exemple sur une carte communale en Médoc,

Face à la disparition de près d'1M ha de SAU en 10 ans au niveau national, le législateur a créé des outils permettant une gestion plus économe de la surface agricole. Parmi eux, la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricole (CDCEA) devenue Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à la faveur de la Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Agroalimentaire et la Forêt. Le point avec Hervé Servat, Directeur adjoint de la DDTM de Gironde.

En Gironde, la CDCEA a été installée en 2011 et remplacée par la CDPENAF en septembre 2015. Pourquoi un tel changement ?

Le législateur a dû estimer que la CDCEA, qui ciblait les espaces agricoles, avaient plutôt bien fonctionné. Et lorsque la loi d'avenir a été votée en 2014, il a choisi d'étendre les prérogatives de la CDCEA, à l'ensemble des

espaces, agricoles, naturels et forestiers en créant les CDPENAF. Un choix logique car ces espaces sont en interactions : les espaces naturels peuvent devenir agricoles ou forestiers et vice versa. Donc désormais on prend en compte l'ensemble de ces espaces face à une artificialisation.

Quel est son rôle de cette commission et qui la compose ?

La Commission se réunit une fois par mois, et a pour rôle d'émettre des avis auprès des collectivités qui s'apprêtent à approuver leurs documents d'urbanisme, mais aussi auprès des collectivités et de l'Etat, sur des décisions individuelles, tels que les permis de construire.

Présidée par le Préfet, elle compte une vingtaine de membres représentant les collectivités, les services de l'Etat, les organisations professionnelles agricoles, les associations de protection de la nature, qui sont là depuis



la Commission avait pointé une zone ouverte à l'urbanisation dans les vignes qui ne lui semblait pas justifié. Il n'y a pas eu de nouveau passage devant la commission, mais cette ouverture à l'urbanisation a tout de même été retirée du projet.

Comment se déroule les débats au sein de la Commission ?

S'agissant des documents d'urbanisme, les débats portent tout d'abord sur une analyse quantitative du projet de la commune. L'idée est de ne pas avoir des ambitions d'ouverture à l'urbanisation qui ne soient pas en phase avec les perspectives démographiques de la commune. Deuxième point, nous examinons où se situent les ouvertures à l'urbanisation. La volonté de la commission c'est qu'elles se soient prioritairement dans des zones déjà artificialisées ou dans des dents creuses existantes et, secondairement, vers les espaces

agricoles, naturels et forestiers. Ensuite on examine l'aspect qualitatif : quelles sont les parcelles concernées, quel impact sur les milieux naturels ou sur l'agriculture qui se situe autour.

Cette «grille de lecture» a permis à la commission d'affiner ses avis et d'éviter sa tendance initiale à émettre beaucoup d'avis défavorables sur les documents d'urbanisme, ce qui était très mal perçu par les collectivités. Désormais, plutôt qu'émettre un avis défavorable, on préfère cibler sur les réserves fortes. Il ne s'agit pas de remettre en cause les projets des collectivités issus d'une volonté politique, mais de soulever les points de difficulté qui nécessiteraient d'être revus pour permettre l'obtention d'un avis favorable.

La CDPENAF n'existe que depuis quelques mois, quel recul avez-vous par rapport à ce qu'elle a apporté ?

En Gironde, la CDPENAF est trop jeune pour avoir réellement eu l'occasion de traiter de dossiers ayant un impact sur la forêt. Par contre avec le recul de la CDCDEA je tire un bilan positif du fonctionnement de ces Commissions. Nous avons des membres assidus qui ont appris à se parler et à se comprendre ! On n'a plus de posture avec des positions de principe qui seraient défendues, mais un examen constructif de chaque dossier, qui permet petit à petit de forger une doctrine commune, permettant d'être cohérent dans nos avis, dont beaucoup sont émis à une large majorité, voire à l'unanimité. Ils sont mieux argumentés, donc mieux perçus par les collectivités qui en sont destinataires, notamment sur les documents d'urbanisme. Et la conséquence, c'est que des évolutions se font jour à la fois sur la qualité des dossiers présentés, et sur le résultat final.

Solène Méric - Aqvi.fr

Paroles de partenaires



› 866 hectares de friches agricoles à remettre en culture dans l'Agglo d'Agen

En mars 2015, la Chambre d'agriculture de Lot-et-Garonne et la Safer Aquitaine Atlantique lançaient une stratégie commune pour recenser, cartographier et ainsi valoriser les friches agricoles. La Communauté d'Agglomération d'Agen, dans le cadre de ce partenariat, a ainsi bénéficié d'un diagnostic exhaustif et complet sur plus de 3.500 hectares de friches. Il en est ressorti que 25% de ce territoire, soit environ 870ha, pouvaient potentiellement revenir à l'agriculture. 1.100 propriétaires de quelques 2.000 parcelles de plus de 0,5 hectare ont ainsi été rencontrés pour parler du devenir de ces terres.



Laurent Magot

C'est un sacré travail de fournis que viennent d'effectuer la Safer Aquitaine Atlantique et la Chambre d'agriculture de Lot-et-Garonne. Depuis plus d'un an, des techniciens de ces deux structures travaillent main dans la main pour recenser les friches agricoles présentes sur le territoire de l'agglomération d'Agen. «*Le but de cette opération est de diagnostiquer les friches qui pourraient être remises en culture*», explique Laurent Magot, le directeur de la Chambre. Cet inventaire intervient car il a été fait un triple constat. Tout d'abord, qu'*en 10 ans (recensement agricole 2010) le département de Lot-et-Garonne a perdu près du quart de ses exploitations ainsi que 17.900ha*

de terres à vocation agricole ; qu'il existe dans le département une forte pression foncière entre agriculteurs désireux de s'installer, de se restructurer et de consolider leur exploitation agricole et qu'en parallèle, et paradoxalement, le développement des friches progresse», justifie Anne Broyelle, directrice départementale du Lot-et-Garonne de la Safer Aquitaine Atlantique. «*Et oui, aujourd'hui, il y a des tas de terrains qui ne demandent qu'à être cultivés dans l'agglomération d'Agen*», pour Jean Dionis du Séjour, président de l'Agglomération agenaise.

Un partenariat gagnant-gagnant Pour mener à bien cet inventaire, le partenariat Safer / Chambre d'agriculture / Communauté d'Agglomération d'Agen a reposé sur la mise en commun de moyens techniques et humains propres à chaque structure afin d'inventorier ces friches et d'accompagner l'enjeu de la transmission-installation. «*Notre souhait commun était d'initier cette double démarche sur un territoire donné et en concertation avec la collectivité locale concernée*», précise Anne Broyelle. Ainsi, la Chambre a mis à disposition un agent tout comme la Safer une conseillère. Ce partenariat s'est également traduit sur le terrain par la mise en place d'une méthodologie complémentaire, par l'élaboration de questionnaires, par la répartition du territoire (partie

«ouest» étudiée par la Safer et partie «est» étudiée par la Chambre d'agriculture), par des échanges réguliers entre opérateurs de terrain et par la mise en place d'un comité de pilotage. Un partenariat qualifié de «constructif» pour Anne Broyelle. Et «grâce à lui, la Chambre a pu profiter d'un outil informatique, dont dispose la Safer, des plus performants qui permet de cartographier les terres et, ainsi, établir un diagnostic très précis et valorisant», souligne Laurent Magot. Pour contribuer à cette opération, la Communauté d'Agglomération d'Agen a rémunéré la Chambre à hauteur de 25.000€ par an.



Jean Dionis



Inventaire mode d'emploi

Cet inventaire a suivi différentes étapes. Tout d'abord, il a fallu repérer les friches «*c'est-à-dire des parcelles n'étant pas des surfaces boisées, des sols artificialisés, des surfaces en eau ou des surfaces agricoles ayant fait l'objet d'une déclaration PAC*», indique la directrice départementale de la Safer. Donc, dans un premier temps, la démarche a consisté à coupler le fichier des friches avec celui des propriétaires fonciers, «*en extrayant les parcelles de moins de 0.5ha afin d'obtenir des résultats probants*», ajoute Laurent Magot. Ainsi, 2.200 parcelles, 1.100 propriétaires et environ 3.500ha ont été passés à la loupe. Des rendez-vous avec les élus locaux ont été pris pour qualifier cette base de données. Un point sur les parcelles potentiellement aptes à être remises en culture car libres de toutes contraintes familiales, successorales a été fait avec les élus et les propriétaires. En effet,

«durant toute l'année 2015, nous avons rencontré ces propriétaires pour leur parler de la location ou de la vente de leur parcelle.» Pour ceux qui veulent vendre, la Safer trouve des acheteurs et pour ceux qui veulent louer, ils passent des conventions de mise à disposition. La Safer est en quelque sorte l'interface entre le locataire et le propriétaire. Elle propose également de faire des locations de un à six ans renouvelables une fois. Ainsi, le propriétaire peut reprendre la main sur son bien et en disposer comme il l'entend, quand il le souhaite. En attendant, ses terres sont exploitées. *«Mais les propriétaires ne sont absolument pas forcés de louer ni de vendre. Nous leur proposons»*, assure le directeur de la Chambre. *«Les techniciens ont également visité 188 agriculteurs âgés de plus de 55 ans - l'autre préoccupation de ce diagnostic étant la transmission - afin de les questionner sur leur retraite, sur des regroupements possibles de parcelles, ...»* résume



Anne Broyelle

Laurent Magot. Une fois cette vaste enquête menée, la Safer a saisi ces données dans l'application VIGIFRICHES (émanation de VIGIFoncier), un rapport a été remis à l'agglomération d'Agen et un atlas de cartes a été réalisé.

Un bilan encourageant

Aujourd'hui, l'inventaire est terminé et révèle que 866ha de friches agricoles peuvent potentiellement revenir à l'agriculture. *«Ce résultat est très intéressant, car il permet d'avoir une vision très claire de l'état des friches sur un territoire et à un instant donné. Aussi, il met en évidence des sites et des propriétaires cibles à accompagner»*, souligne Anne Broyelle. Mais, aujourd'hui, le travail n'est pas fini. Il se poursuit même par le suivi et l'accompagnement des propriétaires concernés. *«Cette expérience a été très bénéfique pour l'Agglo»*, ajoute, enthousiaste, Jean Dionis du Séjour. Du reste, *«d'autres inventaires de ce type devraient être réalisés courant 2016 toujours en partenariat avec la Chambre d'agriculture et les collectivités»*, conclut Anne Broyelle.

Sybille Rousseau, Aq.ui.fr



Des paroles aux chiffres

> Le marché foncier de l'espace rural

Le marché foncier rural* en 2015 :

	Surface mise sur le marché	Montant total des ventes
Dordogne	11 900 ha	301 M€
Gironde	14 420 ha	796 M€
Landes	9 282 ha	169 M€
Lot-et-Garonne	7 625 ha	260 M€
Pyrénées-Atlantiques	3 789 ha	189 M€

* Le marché foncier rural comprend les marchés agricoles, non agricoles et forestier.

> Dordogne Le marché foncier agricole en progression

Les surfaces mises sur le marché ont progressé de +15% par rapport à 2014. Le marché agricole, en particulier, a progressé de +18% en 2015. Le marché forestier note une légère augmentation de +4%, alors que le marché non agricole (résidentiel, constructions, loisirs) observe une forte hausse de +19% par rapport à l'année 2014.

> Gironde Un marché foncier agricole plutôt stable

Les surfaces mises sur le marché ont légèrement progressées (+5%) par rapport à 2014. Le marché agricole augmente légèrement (+10%) alors que le marché des vignes se stabilise et que le marché forestier est en légère diminution (-5%). Le marché non agricole enregistre quant à lui une très forte hausse (+62%).

> Landes Un marché foncier rural en nette diminution

Le marché foncier rural landais en 2015 connaît une nette diminution des surfaces mises sur le marché (-21%) par rapport à 2014. Le marché forestier recule de -36% en surface mais représente tout de même 61% de surfaces mises

sur le marché. Le marché agricole progresse de +16% en surfaces alors que le marché non agricole connaît quant à lui une forte progression (+26%).

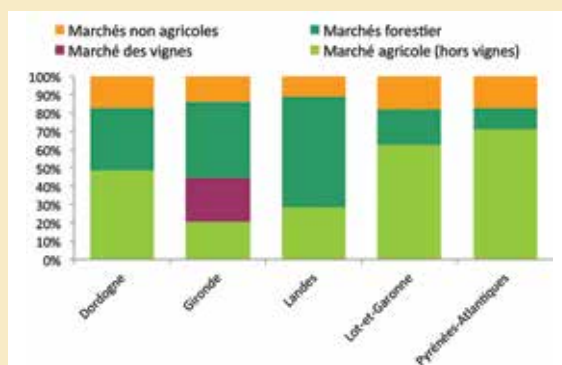
> Lot-et-Garonne Un marché rural stable

Le marché foncier rural Lot-et-Garonnais observe une stabilité par rapport à 2014. Le marché foncier forestier et le marché non agricole observent tous les deux une forte hausse, avec respectivement +36% et +32% de surfaces mises sur le marché en 2015. Le marché agricole connaît en revanche une légère baisse avec 11% de surfaces en moins par rapport à l'année 2014.

> Pyrénées-Atlantiques Un marché foncier rural en progression

Le marché foncier rural des Pyrénées-Atlantiques est en très légère augmentation en 2015 (+8% de surfaces mises sur le marché). Les marchés agricoles et non agricoles sont en progression, avec respectivement +15% et +24% de surfaces par rapport à l'année 2014. Le marché forestier connaît, en revanche, une très forte baisse (-43%), mais illustre un retour à la moyenne des surfaces forestières vendues dans le département après une hausse exceptionnelle en 2014.

Part des marchés fonciers en 2015 (% surface vendue)



Contacts

Dordogne

Créapole, bât. Ellipse
Créavallée Nord
Bd. des Saveurs, CS 50003
24059 Périgueux Cédex 9
Tél : 05 53 07 77 23
Directrice départementale :
Stéphanie GRESSIER

Gironde

16, avenue de Chavailles
CS 10235, 33525 Bruges Cédex
Tél. : 05 56 69 29 99
Directeur départemental :
Michel LACHAT

Landes

584, av. du Corps Franc Pommies
40280 St Pierre du Mont
Tél. : 05 58 46 59 59
Directeur départemental :
Bruno LACRAMPE

Lot-et-Garonne

Rue de Péchabout
47000 Agen
Tél. : 05 53 95 19 19
Directrice départementale :
Anne BROUELLE

Pyrénées-Atlantiques Béarn

18, avenue Louis Sallenave
CS 90605, 64006 Pau Cédex
Tél. : 05 59 90 34 20
Directeur départemental : Eric PENACQ

Pays-Basque

Place Jean Errecart
64120 Saint Palais
Tél. : 05 59 65 88 10
Directeur départemental : Eric PENACQ

Internet : www.saferaa.fr
www.proprietes-rurales.com

Les conseillers fonciers de la Safer Aquitaine-Atlantique

