

# LES COLLECTIVITÉS LOCALES FACE À L'INSTALLATION AGRICOLE



## NOTRE PROJET : FAVORISER L'INSTALLATION DE NOUVEAUX AGRICULTEURS

La Région Midi-Pyrénées a perdu un tiers de ses exploitations depuis 1988.

Dans le même temps, le nombre d'installations en agriculture est en baisse régulière (chute de 20% sur la période 1995-2000).

En effet, l'augmentation de la dimension des structures rend la transmission de plus en plus problématique. Les terres sont parfois vendues sans habitation et le prix du foncier bâti, qui est souvent très élevé, rend aléatoire les installations agricoles.

La terre perd peu à peu sa vocation agricole sous la pression de l'urbanisme, du tourisme...

**LES CONFÉDÉRATIONS PAYSANNES ET LES ADEAR** (Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural) Midi-Pyrénées, fortes de leurs expériences en accompagnement des porteurs de projets agricoles, ont réalisés, en 2004, une enquête régionale afin d'apporter des réponses à la problématique de l'installation agricole.

**LES ÉLUS DOIVENT JOUER UN RÔLE IMPORTANT POUR FAVORISER L'INSTALLATION AGRICOLE.**

**L'ACCUEIL DE NOUVEAUX AGRICULTEURS PERMET DE PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE, D'ATTIRER DE NOUVELLES FAMILLES ET PAR CONSÉQUENT DE DYNAMISER LE TERRITOIRE.**

Ce document vous donne un aperçu des actions que vous pouvez mettre en place sur votre territoire, avec des exemples concrets, qui ont été réalisés à l'initiative d'élus locaux, dont nous avons eu connaissance lors de ce travail d'enquête.

Cette enquête concerne trois acteurs de l'installation agricole : les porteurs de projets, les cédants ou offreurs, les élus.





## L'ACCÈS AU FONCIER

L'installation agricole est avant tout tributaire de l'espace agricole disponible. Le premier frein, surtout pour une personne non issue du milieu agricole, est l'acquisition de foncier. Plusieurs possibilités existent pour faciliter l'accès au foncier :

### LA SENSIBILISATION DES PROPRIÉTAIRES

Une commune peut réunir tous les propriétaires pour les sensibiliser aux problèmes de disparitions des paysans (friches, perte de dynamisme) et ainsi les inciter à louer ou à vendre leurs terres à des porteurs de projets.

**Ex :** Dans le Puy-de-Dôme, le propriétaire peut bénéficier d'aides du Conseil général (plusieurs aides existent en Midi-Pyrénées). Ces aides sont versées sur présentation de l'acte de vente signé par la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et Economie Rurale), par exemple, le Conseil Général du Puy-de-Dôme offre une prime forfaitaire de 305 euros par hectare équivalent prairie (plafonnée à 4 575 euros).

Le futur repreneur est sélectionné par la communauté de communes.

### LA RÉGLEMENTATION DE L'OCCUPATION DES SOLS

Faire respecter la vocation agricole de certains terrains c'est réguler la pression foncière urbaine et l'augmentation du prix des terres.

Le code de l'urbanisme et les documents qui en résultent (Carte communale, POS, PLU, SCOT) énoncent les grands principes de protection et d'équilibre de l'espace. Dans le cadre des compétences qui leurs sont accordées, les maires en sont les principaux gestionnaires. Ils doivent notamment assurer la protection des milieux naturels et des paysages et promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.

La mise en œuvre d'outils comme le PLU permet la protection des terres agricoles par la définition des zones agricoles qu'ils donnent et par le règlement très restrictif qui y est appliqué.

**Terres en friches :** Le Code Rural donne obligation au propriétaire d'entretenir les terres. En cas de non respect de cette réglementation, le maire peut saisir le préfet afin qu'il ordonne l'entretien ou l'installation d'un agriculteur.

### DES MESURES FISCALES INCITATIVES

Les Collectivités locales (les communes en particulier) peuvent accorder un dégrèvement de la taxe foncière sur le foncier non bâti pendant 5 ans pour les nouveaux installés. Il faut pour cela une délibération du conseil municipal.

**Ex :** Nicolas, vient de s'installer en polyculture élevage sur la commune de Caussade (82). Il a bénéficié d'une exonération de 50% de la taxe foncière non bâti, après délibération du conseil municipal et cela pour 5 ans. Cela lui a permis de soulager la trésorerie pour sa période de démarrage.

### LE STOCKAGE DE FONCIER

Une Collectivité locale (communes et/ou communauté de communes) peut mettre en place une réserve foncière. Elle se porte acquéreur de terres dans le but de constituer le noyau d'une future exploitation. La commune peut faire appel à la SAFER qui pourra user de son droit de préemption.

Lors de la vente des terrains agricoles, les terres pourront ensuite être rétrocédées à la commune ou à un porteur de projet. Les frais de stockage peuvent être pris en charge par une intercommunalité ou une collectivité territoriale (conseil général, conseil régional...)

**Ex :** Un partenariat Région/SAFER/Communauté de communes : depuis oct. 2004 une convention, entre le Conseil Régional et la Safer du Limousin avec la participation des communautés de communes volontaires, a été signée en vue de stocker du foncier pour maintenir une activité agricole diversifiée dans les campagnes et limiter l'exode rural : action menée dans le cadre du PIDIL. La Région propose d'ouvrir une ligne budgétaire de 2,5 millions d'euros pour permettre à la SAFER d'acheter et de stocker des exploitations en vue d'installer ou de réinstaller des agriculteurs.

### UN DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La commune, accompagnée par différents animateurs (ADEAR, ADASEA ...) peut, à partir d'une base de données informatiques actualisées, déterminer et/ou anticiper les mouvements fonciers sur leur territoire et identifier les exploitations agricoles sans repreneur.

Ce diagnostic peut être le point de départ d'une dynamique favorable à l'installation.

**Ex :** Le Conseil Général du Puy-de-Dôme participe au financement d'études prospectives (15 000 €, plafonné à 40% du coût HT de l'étude).

### LE RECENSEMENT DE BIENS VACANTS

La commune peut faire des recensements de biens vacants (qui se sont perdus au fil des successions ou qui n'ont pas d'héritier) et demander à ce que l'Etat en fasse la publicité. L'Etat devient alors propriétaire des terres dont personne n'a revendiqué les biens au bout de 6 mois, elles peuvent alors être rétrocédées par le service des domaines.



## LES FERMES RELAIS

Les Communes ou Communautés de communes peuvent acquérir une exploitation existante ou construire un bâtiment pour installer un candidat.

L'objectif est de permettre l'installation Hors Cadre Familial de jeunes ne pouvant supporter le coût d'acquisition d'un fond agricole.

**Ex : Le SICOVAL en périphérie toulousaine** : une structure publique (syndicat de communes...) ou privé (GFA non familial...) achète des terres et/ou des bâtiments et les aménage (construction, réfection...) en vue de les louer à un jeune candidat à l'installation. Le bail est alors d'une durée de 9 ans assorti d'une promesse de vente.

Le jeune candidat s'engage à acheter le fond à un terme fixé contractuellement entre 5 et 12 ans pour un montant égal à :

Prix d'acquisition initial

+ Coûts des investissements

+ Frais financiers supportés par la structure relais

+ Autres frais éventuels (impôts fonciers...)

- Subvention OGAF initiale

- Fermage versé annuellement par le jeune.

**Ex : une commune construit des bergeries dans les Hautes-Pyrénées** : la commune de Aulon (65) a construit 4 bâtiments d'élevage entre 1985 et 1990 pour maintenir une activité pastorale sur la commune. L'objectif était de proposer des structures avec un coût locatif réduit (0.76 €/m<sup>2</sup> au sol), ce qui a permis de maintenir un agriculteur originaire du village et d'en installer 3 autres. L'état, l'Europe et le département ont permis de couvrir 70% de l'investissement sur 3 projets viande et un projet laitier avec atelier de transformation.

De plus la mairie loue un logement à un des agriculteurs, répondant ainsi au problème de l'habitat.

**Ex : dans l'Aveyron, la commune de Veyreau (140 habitants)** : le conseil municipal décide en 1989 d'aider l'installation d'agriculteurs par le biais d'une bergerie relais. En 1992, construction de deux bergeries de 610 m<sup>2</sup> avec salle de traite et laiterie sur du foncier acheté par la commune. Le projet a été financé à 75% par l'Europe, l'Etat et la Région ne laissant ainsi que 110 000 € (terrain et viabilisation compris) par bergerie à la charge de la commune. La location faite aux agriculteurs couvre l'investissement de la commune.

Ces exploitations sont encore en activité aujourd'hui.

## L'ASSOCIATION FONCIÈRE PASTORALE

L'AFP est une personne morale qui regroupe les propriétaires fonciers de terres pastorales mais aussi de terrains boisés.

Elle est destinée à mettre en valeur l'espace rural dans sa globalité par l'agriculture, l'élevage et la forêt. Elle est le moyen, pour les propriétaires qu'elle réunit (privés et collectivités), de décider eux-même de l'utilisation de leurs terrains et d'en organiser la mise en valeur.

Cette formule permet la réunion de propriétés diverses pour constituer des unités viables. L'AFP sert également d'intermédiaire entre les propriétaires et les exploitants, les

collectivités locales et les pouvoirs publics, pour participer au développement global de l'espace rural.

Il existe des aides (subventions, aides publiques, prêt à taux bonifié) spécifiques aux AFP, pour réaliser les travaux de débroussaillage, la pose de clôture, etc...

**Ex : Installation de Frédéric sur la commune d'Orgeix (09)** : la Mairie cherchait à installer un agriculteur sur la commune car la friche gagnait du terrain. Frédéric cherchait à s'installer avec des chèvres pour monter une fromagerie. La commune a conduit le projet d'extension d'une AFP déjà existante pour pouvoir y inclure les terrains du nouvel arrivant; elle a également financé la viabilisation de la chèvrerie (eau, électricité, assainissement,) grâce à des subventions et fournit un logement communal, au loyer peu élevé, à Frédéric et sa famille.

## DE LA BONNE VOLONTÉ ET DE LA SOLIDARITÉ...

**Ex : installation d'une maraîchère sur la commune de ST Martin (32)** : dans cette commune du Gers, grâce à la mobilisation du conseil municipal, de l'ADEAR 32, d'un retraité agricole et des habitants de la commune (don de fumiers, aide aux travaux agricoles pour le démarrage de l'exploitation, logement locatif disponible sur la commune, engagements pour l'achat des productions...), une jeune femme en formation BPREA maraîchage, a pu s'installer sur 2 hectares en bénéficiant des aides à la pré-installation de la Région, une aide du Département et des prêts EDEN et FGIF (Fond de Garantie pour l'Initiative des Femmes) à taux 0% et sans garantie.

Cette action n'a rien coûté d'autre à la commune que du temps, de l'écoute et de la bonne volonté..



## LE LOGEMENT

Lorsque un agriculteur cesse son activité, il accepte de céder ou louer ses terres et son outil de travail mais, dans la plupart des cas, il souhaite conserver l'habitation. Se pose alors, pour les repreneurs, le problème du logement.

Cette question devient de plus en plus récurrente pour des personnes qui souhaitent entreprendre en milieu rural, y compris les agriculteurs. La spéculation sur l'immobilier est très importante et on assiste à une flambée du prix du foncier.

Il existe des démarches qui peuvent permettre de palier à ce manque de logements :

### L'HABITAT PRIVÉ

L'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) par le biais des OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé tant aux propriétaires occupants qu'aux propriétaires bailleurs. Elles permettent d'inciter financièrement les propriétaires à rénover leurs bâtiments.

(www.anah.fr)

### LES LOGEMENTS COMMUNAUX

Les communes bénéficient de subventions pour entreprendre la création ou la rénovation de logements locatifs sociaux (HLM) : PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale)...

(www.habitat-developpement.tm.fr)

(www.cdc-net.com)

### L'AUTO-CONSTRUCTION

Si il n'y a aucune possibilité d'accès à du logement existant pour les nouveaux arrivants, reste le choix de l'auto-construction : sous réserve de l'obtention d'un permis de construire à proximité de leur exploitation.

**Ex :** La démarche «Eco-hameau», consiste, pour le maire d'une commune rurale, à proposer des terrains à de jeunes ménages qui souhaitent auto-construire leur habitation dans le respect de la charte HQE (Haute Qualité Environnementale).

- Auto-éco-constructeurs, maison de l'économie solidaire, 73 chemin de Mange Pomme, 31250 Ramonville St Agne. (François PLASSARD)

- Les Castors du Lot ( 46090 La Magdeleine, tel: 05 65 22 32 06, www.castors46.org))

- ARESO (Association Régionale des Auto-constructeurs du Sud-ouest. 2, place Pablo Picasso, 31250 Ramonville St Agne, www.areso.asso.fr )

- Les Maisons Paysannes de France (8, passage des deux soeurs, 75009 PARIS, www.maisons-paysannes.org), tel : 01 44 83 63 63 )

### QU'EST CE QUE LA CONFÉDÉRATION PAYSANNE ?

La Confédération Paysanne est un syndicat pour une agriculture paysanne et la défense de ses travailleurs.

### QU'EST CE QUE L'ADEAR ?

L'ADEAR a pour objet le développement de l'emploi agricole et rural.

Elle soutient toute initiative ou création d'activité qui s'inscrit dans une démarche d'agriculture paysanne durable :

- créatrice d'emploi.
- autonome et solidaire.
- fondée sur des pratiques agricoles économes et respectueuses de l'environnement.
- inscrite dans un territoire et tenant compte des réalités locales.

#### CONFÉDÉRATION PAYSANNE DE L'ARIÈGE

CHAMBRE D'AGRICULTURE  
32 avenue du Général de Gaulle  
09000 Foix  
Tel/Fax : 05 61 02 14 31  
cpariege@wanadoo.fr

#### ADEAR DE L'AVEYRON

Côte d'olemps  
12510 Olemps  
Tel : 05 65 67 44 98  
Fax : 05 65 67 44 75  
adearayron@wanadoo.fr

#### ADEAR DU LOT

12, rue Fernand Pezet  
46000 Figeac  
Tel : 05 65 50 00 34  
Fax : 05 65 11 96 40  
adearlot@wanadoo.fr

#### ADEAR DES HAUTES-PYRÉNÉES

21, rue des thermes  
65200 Bagnères  
Tel: 05 62 95 30 29  
Fax : 05 62 95 40 90  
adear.65@wanadoo.fr

#### CONFÉDÉRATION PAYSANNE DE LA HAUTE-GARONNE

MAISON DE L'AGRICULTURE  
61, allée de Brienne, BP 7044  
31069 Toulouse  
Tel : 05 61 10 43 73  
Fax : 05 61 23 61 81  
confpaysanne31@wanadoo.fr

#### ADEAR DU GERS

1, rue Charras  
32000 Auch  
Tel/Fax: 05 62 05 30 86  
CFDE.PAYSANNE@wanadoo.fr

#### ADEART DU TARN

Maison des associations,  
Place du 1er mai 81100 Castres  
Tel : 05 63 51 03 70  
Fax : 05 63 51 85 03  
adeart.tarn@free.fr

#### ADEAR DU TARN ET GARONNE

9, rue du Fort 82000  
Montauban  
Tel: 05 63 20 61 88  
Fax : 05 63 93 57 46  
adear-82@wanadoo.fr



#### CONFÉDÉRATION PAYSANNE ET ARDEAR MIDI- PYRÉNÉES

9, rue du Fort 82 000 Montauban  
Tel/Fax: 05 63 20 40 49  
cp.midipyrenees@wanadoo.fr  
adear.mp@wanadoo.fr