

BILAN 2017-2021

Stratégie locale de développement pour la préservation, la mobilisation et la mise en valeur du foncier agricole



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes



STRATÉGIE LOCALE DE DÉVELOPPEMENT

Bilan 2017-2021

ENJEUX DE LA STRATÉGIE



L'artificialisation des terres et le développement des surfaces boisées ont engendré une baisse importante de la Surface Agricole Utile (SAU). Entre 2000 et 2010, c'est près de 830 hectares sur le territoire qui ont disparu, soit une baisse de 7% de la SAU totale. Ce constat s'est accompagné d'une disparition rapide du nombre d'exploitations (-8,5% depuis 1988) et de la perspective de départ à la retraite de 50% des chefs d'exploitations d'ici 2025.

C'est dans ce contexte, et dans l'objectif de conserver sa capacité de production agricole pour répondre aux besoins alimentaires des habitants du Grésivaudan, qu'a émergé cette stratégie foncière.



- 830 ha
soit une baisse
de 7% de la
Surface Agricole
Utile totale entre
2000 et 2010



- 8,5%
d'exploitations
agricoles
en France
depuis 1988

ÉTAPES

2015-2016

REPÉRAGE DES GISEMENTS
FONCIER AGRICOLES

2017

APPEL À MANIFESTATION
D'INTÉRÊT : 17 COMMUNES
VOLONTAIRES

2017-2021

MISE EN ŒUVRE DE
LA STRATÉGIE FONCIÈRE
AGRICOLE

*Via un financement de l'Union
Européenne*

**UN GISEMENT
FONCIER,
C'EST QUOI ?**



C'est une parcelle qui a une vocation agricole mais qui dans la réalité n'a pas un usage agricole professionnel (friche ou utilisation de loisirs)

DES OBJECTIFS AMBITIEUX POUR SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

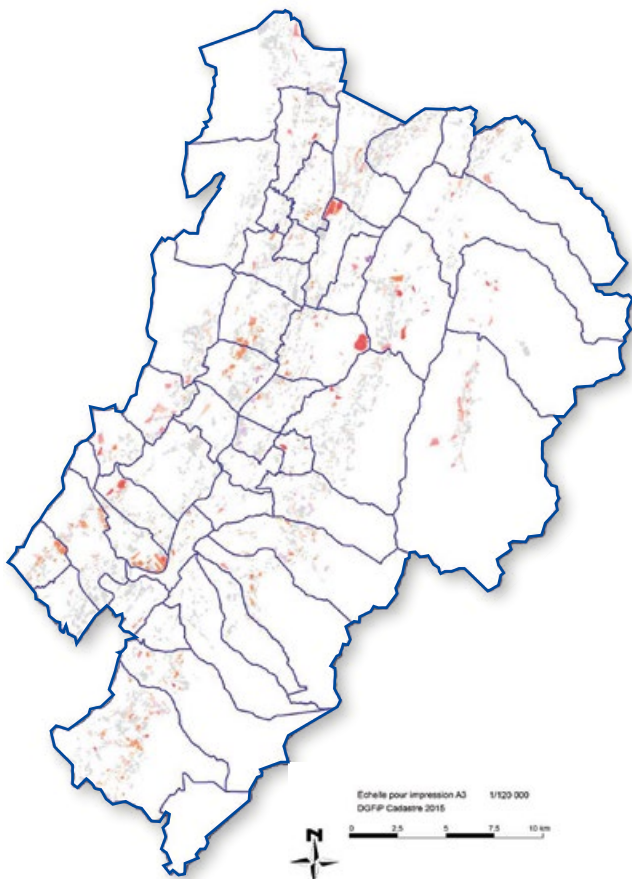
- Contacter au moins **400 comptes** de propriété ;
- **Atteindre 500 ha** de surfaces agricoles impactées par le projet ;
- **Remettre en valeur au moins 25 ha** de surface agricole des 1378 ha de gisements fonciers identifiés ;
- **Restaurer 75 ha** de surface agricole ;
- **Participer** à l'installation d'une dizaine de porteurs de projet.

PILOTAGE ET PARTENARIAT

- Un **partenariat formalisé** entre Le Grésivaudan, le Département de l'Isère, la Chambre d'agriculture, l'Espace Belledonne, le Parc naturel régional de Chartreuse.
- Le **pilotage de la stratégie avec les partenaires en lien avec les communes** portant des projets pilotes, aux associations agricoles locales (ADABEL, AAC, AMDA) et à l'association Terre de Lien.

UNE STRATÉGIE METTANT EN ŒUVRE DIVERS OUTILS FONCIERS ET DISPOSITIFS

- Veille foncière
- Animation foncière
- Restauration de parcelles pour une remise en culture
- Lien avec les porteurs de projets
- Sensibilisation et partage d'expérience
- Réunions de propriétaires



OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE

QUELQUES CHIFFRES

315 comptes
de propriété enquêtés et
visés par les animations
foncières

10 promesses
recueillies sur **10 ha**



17 communes
ayant répondu
à l'AMI (Appel
à manifestation
d'intérêt)



206 ha
retenus pour
la réalisation
d'une animation
foncière

L'ANIMATION FONCIÈRE

L'animation foncière, c'est quoi ?

L'animation foncière consiste à prendre contact avec les propriétaires de foncier agricole, repéré comme gisement foncier.



L'OBJECTIF EST D'ABOUTIR AU RECUEIL DE PROMESSES DE VENTE OU DE LOCATION, PERMETTANT LE RETOUR DE CES TERRES À L'AGRICULTURE.

L'animation foncière sur les îlots d'installation

Sur les tènements les plus conséquents qui pourraient permettre une installation agricole, les contacts avec les propriétaires sont approfondis. L'analyse préalable de la situation et l'animation foncière permettent de définir les outils les plus opportuns à mobiliser : terres incultes, reconquête des espaces agricoles, biens vacants sans maître, ...



CETTE DÉMARCHE NÉCESSITE UNE PLUS GRANDE IMPLICATION DE LA COMMUNE. L'OBJECTIF CLAIREMENT VISÉ EST D'ARRIVER À UNE INSTALLATION EN AGRICULTURE.

L'animation foncière sur parcellaire diffus

Cette animation cible les parcelles identifiées comme ayant un intérêt potentiel ou avéré pour l'agriculture lors du travail de repérage des gisements fonciers, avec l'envoi d'un courrier et d'un questionnaire aux propriétaires.



LES RÉSULTATS POURRONT SE CONCRÉTISER AVEC LES PROPRIÉTAIRES VOLONTAIRES PAR DES INSTALLATIONS SUR DES PETITES SURFACES OU PAR LA CONFORTATION D'EXPLOITATIONS EXISTANTES.

LA VEILLE FONCIÈRE

Les communes reçoivent systématiquement les **déclarations d'intention d'aliéner** (DIA) et les alertes sur les gisements fonciers.

2 niveaux de veille foncière ont été mis en place :

- Une **veille foncière générale** sur tout le territoire (les DIA)
- Une **veille foncière ciblée** sur les gisements fonciers du territoire sur les 17 communes ayant répondu à l'AMI.

Cette veille foncière permet d'être vigilant sur les ventes de parcelles lorsque celles-ci ne sont plus mises en valeur par l'agriculture ou risquent de ne plus l'être.

Elle permet d'être réactif et de solliciter une demande de préemption par la SAFER. Cette préemption donne lieu à un Appel à Candidature auquel les agriculteurs intéressés ou les communes peuvent candidater pour acquérir et exploiter cette terre.

(Pour plus d'infos, voir la fiche outil 1)

QUELQUES CHIFFRES

15 ha achetés par des
agriculteurs ou rétrocédés
par des collectivités

30 demandes
de **préemptions**
réalisées (dont 10 abouties)

83 alertes sur
des gisements fonciers



RESTAURATION DES PARCELLES POUR UNE REMISE EN CULTURE

UN ACCOMPAGNEMENT À LA RESTAURATION DE PARCELLES AGRICOLES, NON EXPLOITABLES EN L'ÉTAT, A ÉTÉ MIS EN PLACE SOUS FORME D'UN APPEL À PROJET ANNUEL INTITULÉ « RECONQUÊTE AGRICOLE »

- Ce dispositif, à destination des agriculteurs, des collectivités ou des associations, a permis la réouverture et le défrichage de surfaces autrefois agricoles.
- En partenariat avec le Département de l'Isère et l'Espace Belledonne, cet appel à Projet a mobilisé des fonds Européen.
- Le défrichage est soumis à autorisation, mais pouvant être exempté de compensation, si la vocation agricole est démontrée.

LIEN AVEC LES PORTEURS DE PROJETS

- Un travail en réseau avec les acteurs du territoire (Le Grésivaudan, ADABEL, Chambre d'agriculture, Parc de Chartreuse, Espace Belledonne...) a permis d'avoir un suivi partagé des porteurs de projets recherchant du foncier pour s'installer.



Ferme PlantZydon à Pontcharra



LES PORTEURS DE PROJETS DANS LE GRÉSIVAUDAN

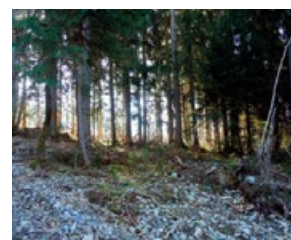
90% Hors Cadre Familial

1/3 des projets sur des petites surfaces en production végétale

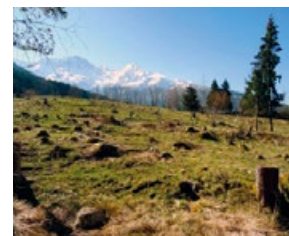
1/5 des projets en production végétale en vente directe

1/5 des projets en élevage avec transformation et vente directe

Des projets autres très divers : apiculture, élevage ovin ou bovin viande, équin, viticulture, élevage de volaille...



Parcelle reconquise à Laval : Avant / Après



QUELQUES CHIFFRES

27 ha réouverts et restaurés via l'AAP

9 fermes et 12 emplois installés

6 fermes et 11,5 emplois confortés

+ de 160 porteurs de projets référencés

SENSIBILISATION ET PARTAGE D'EXPÉRIENCE

Entre 2017 et 2021, des **journées collectives** ont été organisées sur la thématique de **remise en état des terres agricoles et de lutte contre l'enfrichement** :

- Avec l'ADDEAR et SCOPELA, 6 journées de formation sur la valorisation des friches par le pâturage.
- Avec la Chambre d'agriculture, une journée de partage d'expérience de remise en état des terres agricoles.



RÉUNIONS DE PROPRIÉTAIRES

Deux réunions d'informations auprès des propriétaires de foncier agricole ont été organisées sur le territoire : sur le Plateau-des-Petites-Roches et à Saint-Martin-d'Uriage (2021).



L'OBJECTIF ÉTAIT D'INFORMER LES PROPRIÉTAIRES DE FONCIER AGRICOLE SUR LE BAIL RURAL. AU TOTAL, UNE CENTAINE DE PROPRIÉTAIRES ONT ÉTÉ TOUCHÉS !

Cette réunion était animée en partenariat avec Bernard Navet, juriste et spécialiste du droit rural à la Chambre d'agriculture de l'Isère.



BILAN

DIFFÉRENTES SOLUTIONS ONT PU ÊTRE PROPOSÉES LORS DE L'ANIMATION...



Solutions proposées aux propriétaires :

- Vente, échange de parcelle
- Location par bail rural
- Mise à disposition à titre gratuit
- Convention de mise à disposition - bail Safer
- Création d'associations foncières pastorales ou agricoles

Outils proposés aux communes :

- Réglementation des boisements
- Démarche de reconquête des terres agricoles
- Acquisition de la parcelle
- Création d'associations foncières pastorales ou agricoles
- Création de fermes communales

UNE DYNAMIQUE DE RETOUR À L'AGRICULTURE...

Suite à la mise en œuvre de la stratégie, une dynamique de retour de terres à l'agriculture a été observée, en dehors de l'animation foncière : **33 ha** de gisements fonciers ont été nouvellement déclarés à la PAC, témoignant d'un usage agricole professionnel.



... MAIS UN SUJET QUI RESTE DÉLICAT

La problématique de la propriété agricole est un sujet qui reste délicat et qui pâtit de **nombreuses idées reçues** : idéalisation d'une « parcelle propre », rétention foncière de parcelle dans l'espoir qu'elle devienne constructible... Les premiers résultats et la dynamique observée sont encourageants même si tous les objectifs n'ont pas été atteints.

La mise en œuvre de cette stratégie a permis de mettre en avant la nécessité d'avoir une protection pérenne de la terre agricole.

C'est dans ce cadre qu'a émergé la démarche PAEN.



ET ENSUITE ?

Lancement de la démarche PAEN (protection et mise en valeur des espaces naturels et agricoles périurbains)

Face au constat de la stratégie foncière, Le Grésivaudan a sollicité le Département de l'Isère, afin de mettre en œuvre l'outil PAEN sur le territoire. Cet outil juridique permet, via un périmètre de protection et un plan d'actions, de protéger durablement et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels soumis à pression foncière en secteur périurbain. En 2022, ce sont 22 communes qui s'engagent dans cette démarche.



Pour aller plus loin, des fiches outils fonciers sont à votre disposition à la suite de ce document

Documents édités par la communauté de communes Le Grésivaudan et les partenaires de la stratégie foncière du Grésivaudan.





LE RÔLE DES COLLECTIVITÉS DANS LA VEILLE FONCIÈRE

Fiche outil 1

Chaque année sur le territoire du Grésivaudan, ce sont 69,5 hectares de surface agricole qui disparaissent. Les causes de ce recul sont diverses : artificialisation des terres, enrichissement, consommation masquée...



LE CONSTAT

La consommation masquée correspond à des terres vendues pour des usages de loisir (jardin d'agrément, chevaux) et contribue à la disparition de 40,5 hectares de surfaces agricoles chaque année. Elle engendre un mitage de ces terres et une perte de foncier fonctionnel pour les agriculteurs du territoire. À cela s'ajoute la précarité des locations en agriculture⁽¹⁾, qui rend la transmission d'une exploitation ou l'installation de nouveaux agriculteurs difficile.

DANS LE CADRE DE LA CONVENTION AVEC LA SAFER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES A MIS EN PLACE UNE VEILLE FONCIÈRE POUR LUTTER CONTRE CE PHÉNOMÈNE. POUR QU'ELLE SOIT EFFICACE, CETTE VEILLE FONCIÈRE S'APPUIE ÉTROITEMENT SUR LES AGRICULTEURS RÉFÉRENTS FONCIER DU TERRITOIRE ET LES COMMUNES.



QUELLES SONT LES INTERVENTIONS POSSIBLES DES SAFER EN CAS DE VENTE AGRICOLE ?

Les transactions à l'amiable : acquisition puis rétrocession

La SAFER peut acheter, vendre et échanger à l'amiable tout type de bien en zone rurale et périurbaine (biens agricoles, forestiers, bâti isolé ou de village, espaces naturels,...). Ce type d'intervention permet une grande diversité de biens maîtrisables, une gestion souple des délais et la possibilité de dissocier les biens pour répondre aux mieux aux objectifs de la collectivité.

Les acquisitions par préemption

La SAFER dispose d'un droit de préemption sur les ventes de biens à vocation agricole qu'elle peut mettre en œuvre en visant un ou plusieurs objectifs légaux :

- **La restructuration d'exploitation agricole, installation d'agriculteurs, etc.,** pour assurer un usage agricole pérenne du foncier (bâti ou non bâti) en l'attribuant à un exploitant agricole qui sera alors soumis à un cahier des charges sur une durée de 15 ans. La commune peut également se voir attribuer ce bien, sous réserve qu'elle loue à un exploitant agréé par la SAFER.
- **La protection des paysages et de l'environnement.**

NB- La préemption peut être exercée au prix notifié. Si elle est motivée par la « lutte contre la spéculation foncière », elle sera effectuée en révision de prix, en proposant un prix inférieur, en accord avec les références de prix agricoles. Dans ce cas, le vendeur aura la possibilité de retirer son bien de la vente.

NB- Une préemption partielle est possible à certaines conditions mais difficile à mettre en œuvre dans la pratique dès-lors que la vente comprend du bâti à forte valeur. Elle peut cependant être un outil de la lutte contre la consommation masquée de foncier agricole.

QU'EST-CE QU'UNE SAFER ?



Une SAFER 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 agissent sur le territoire rural en tant qu'opérateurs fonciers. Elles accompagnent ainsi l'ensemble des acteurs qui contribuent au développement équilibré des territoires ruraux et périurbains, avec pour missions de :

- contribuer au maintien et au développement de l'agriculture et de la forêt,
- participer au développement local en milieu rural,
- protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles.

Leurs interventions visent à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières mais également à assurer la transparence du marché foncier rural.

(1) Voir Fiche Outil 4 « Le statut de fermage »

LA VEILLE SUR LES DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER (DIA)

Un outil à disposition des collectivités

La SAFER est informée par les notaires de tous les projets de vente en milieu rural (hors zone U des documents d'urbanisme) : terrains à vocation agricole, bâtiments d'habitation accompagnés de terrains agricoles, bâtiments d'exploitation. Cette notification, ou Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), est adressée par la SAFER par mail à la commune, la communauté de communes et aux agriculteurs délégués foncier et sont consultables sur le site « Vigifoncier ». Il est possible de formuler une demande de préemption dans les 10 jours suivant la notification. En l'absence de demande de préemption, la vente s'effectue normalement.



POUR ANALYSER CORRECTEMENT LES NOTIFICATIONS ET SAVOIR QUAND RÉAGIR, VOICI QUELQUES OUTILS D'AIDE À LA DÉCISION

- **Seuls les terrains à vocation agricole ou environnementale peuvent faire l'objet de préemption** (classé A ou N au PLU). Les surfaces boisées ne sont préemptables que si elles ont fait l'objet d'une demande de défrichement ou si le déboisement ne nécessite pas d'autorisation (massif boisé < 4 ha). Seul le bâti à vocation agricole (bâtiments d'habitation liés à une exploitation ou bâtiments d'exploitation) est préemptable.

- **Le prix de vente doit être dans les références du marché.** Les prix actuels sur le territoire sont globalement compris entre 2 000 et 6 000 €/ha pour des prés mécanisables et entre 4 000 et 12 000 €/ha pour des terres agricoles. Une vente à un prix supérieur à ces références aurait pour conséquence de faire monter les prix sur le marché et donc de ne plus les rendre accessibles financièrement pour les agriculteurs. **Une préemption en révision de prix est alors envisageable.**

- **L'acquéreur doit être un professionnel agricole ou une collectivité**, ou il doit avoir fait une promesse de bail au profit d'une exploitation agricole.

- Dans certains cas, il y a **exemption** et la SAFER ne peut pas intervenir (vente entre cohéritiers, échanges, vente au locataire...). Ces cas de figures sont toujours détaillés dans les notifications.

VOTRE RÔLE EN TANT QU'ÉLU COMMUNAL ?



LES OBJECTIFS POUR LA COLLECTIVITÉ SONT DE PRÉSERVER LA TERRE AGRICOLE POUR UN USAGE AGRICOLE PROFESSIONNEL ET DE LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION FONCIÈRE ET LES CHANGEMENTS DE DESTINATION (VERS DU LOISIR PAR EXEMPLE).

• Être en veille sur votre commune.

Grâce à votre connaissance du territoire et votre lien direct avec les habitants, vous pouvez être informé d'un projet de vente sur votre commune bien en amont des DIA. Faire remonter ces informations à la SAFER permet d'anticiper les ventes inopportunes, de proposer au vendeur des alternatives (à l'amiable) et de vous mettre au service de la stratégie locale de préservation du foncier. Cette coopération avec la SAFER vous permet d'être informés des projets et de contribuer à l'aménagement de votre territoire en prenant part à la décision.

• Être attentif aux notifications de vente et aux appels à candidatures qui vous sont adressées par la SAFER.

Vous recevez systématiquement les DIA pour les biens en vente sur votre commune. Vous avez 10 jours, à partir de la transmission de la DIA, pour

demander l'intervention de la SAFER en préemption, pour motif exclusivement agricole ou environnemental, sur tout ou partie du bien notifié.

• Saisir la communauté de communes pour une intervention coordonnée.

De plus, Le Grésivaudan prend en charge les frais de dossier de préemption. Une demande de préemption formulée par une collectivité a plus de chances d'aboutir si elle est motivée soit par un projet d'intérêt général avéré, soit par un projet territorial.

• Participer aux consultations locales des ventes foncières, afin de construire un avis sur les dossiers.

• **Porter un projet structurant et être proactif dans la préservation du foncier via l'acquisition de terres agricoles afin de les mettre à disposition d'agriculteurs.** Ces projets peuvent notamment se faire dans l'objectif d'éviter la disparition de sièges ou de développer une agriculture nourricière pour la restauration collective.



Contacts

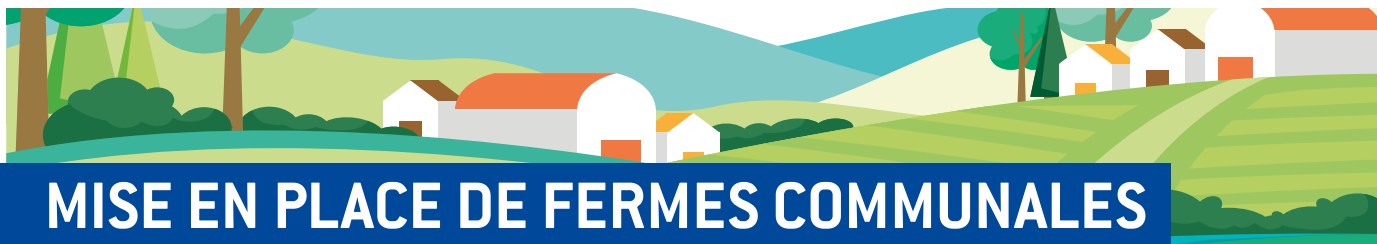
SAFER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Vous avez vu passer une notification de vente qui vous interpelle, vous avez connaissance de projets de mouvements fonciers ou vous avez besoin d'informations sur le foncier de votre territoire, contactez Alexandre Voillaume - a.voillaume@safer-aura.fr - 07 87 07 04 62
Andrew Wooding - a.wooding@safer-aura.fr - 06 73 86 81 98

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

Vous avez un projet structurant pour votre commune, contactez Violène Salem - vsalem@le-gresivaudan.fr - 06 77 76 13 08

Fiche issue du bilan 2017-2021 de la stratégie locale relative au foncier agricole sur le territoire de la communauté de communes Le Grésivaudan.



MISE EN PLACE DE FERMES COMMUNALES

Fiche outil 2

Maîtriser le foncier pour maintenir une activité agricole pérenne sur leur territoire, entretenir l'espace ou proposer des produits de proximité : les raisons sont multiples pour les collectivités de créer une ferme communale.



LE CONSTAT

La communauté de communes Le Grésivaudan a perdu un tiers de ses structures agricoles ces dix dernières années et certaines communes n'ont plus aujourd'hui de siège d'exploitation.

Afin de garantir la pérennité d'une activité agricole sur son territoire, les élus peuvent s'impliquer dans l'acquisition des parcelles et/ou de bâti agricole.

Ce type d'intervention peut être stratégique dans certaines situations : maintenir un siège d'exploitation, garantir l'ouverture des paysages, faciliter la transmission sur le long terme ou orienter vers des types d'activités ou modes de production souhaités.

Plusieurs scénarios sont ensuite possibles pour installer un projet agricole sur ces terres communales : la mise à disposition pour une exploitation agricole en cours d'installation ou existante, la création d'une ferme communale, la création de fermes relais ou même le portage direct d'une activité agricole par la collectivité.

LES CLÉS DE RÉUSSITE

UN PROJET DE FERME COMMUNALE OU DE FERME RELAIS DOIT S'ÉLABORER DANS UNE STRATÉGIE AGRICOLE VOLONTAIRE ET UNE POLITIQUE TRÈS DYNAMIQUE POUR MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE AGRICOLE SUR L'ENSEMBLE DE SON TERRITOIRE.

IL EST IMPORTANT DE SE FAIRE ACCOMPAGNER DÈS LES DÉBUTS PAR LES STRUCTURES EXPERTES ET PAR LES AGRICULTEURS LOCAUX.

- **Identifier les sites potentiels** et procéder à un diagnostic agricole communal qui identifiera les fermes (bâtiments techniques, habitations), les terrains susceptibles d'être délaissés ou en voie de mutation à la suite d'une cessation d'activité. Une veille foncière peut être mise en place, avec la communauté de communes Le Grésivaudan. Les communes sont aussi souvent propriétaires de parcelles classées agricoles au cadastre.
- **Évaluer** le potentiel agricole, la transmissibilité, les travaux à prévoir avec un diagnostic exhaustif. L'ADDEAR et la Chambre d'agriculture sont deux structures en capacité de vous accompagner techniquement.
- **Vérifier la faisabilité économique, rechercher des financements** et des partenaires.
- **Réfléchir au meilleur mode de mise à disposition** (ferme communale, ferme relais, bail, ...) et à la répartition des investissements entre la collectivité et l'agriculteur.
- **Rechercher et sélectionner un ou des agriculteurs** par la diffusion d'un appel à candidatures et organisation d'un jury de sélection des candidats.
- **Accompagner l'installation concrète de l'activité agricole** via différentes actions comme semer des engrais verts en attente de la mise en production (permet d'accélérer la conversion en agriculture biologique), creuser un forage pour accéder à l'eau, ...
- Répondre aux besoins qui émergent tout au long de la vie du projet agricole.



Ferme communale
Pour installer un ou plusieurs agriculteurs en mettant un bien à disposition par bail. La commune porte l'investissement et assurera la pérennité à long terme de la vocation agricole des biens.

Ferme relais
Pour prendre le temps de trouver un agriculteur qui reprenne le bien. L'acquisition s'accompagne d'un bail avec option d'achat.

Qu'elle soit de type communale ou relais, la nouvelle structure peut aussi permettre un test d'activité, c'est-à-dire développer une activité agricole de manière responsable et autonome en grandeur réelle, sur une durée limitée et dans un cadre qui limite la prise de risque.

LES AVANTAGES

- Garantie de la pérennité agricole du projet
- Mobilisation de financements externes (État, Europe, ...)
- Mise à disposition d'un outil opérationnel
- Possibilité d'orienter le type et le mode de production pour répondre à un besoin local

LES INCONVÉNIENTS

- Vigilance aux changements de mandats politiques
- Projet plus coûteux pour la collectivité que pour une agriculture : enjeu d'exemplarité des bâtiments, pratiques des entreprises, pas d'auto-construction possible...
- Gestion des changements de locataires

DES FERMES COMMUNALES DÉJÀ PRÉSENTES SUR LE GRÉSIVAUDAN



• **La Chapelle du Bard / La Ferme de la Grangette** est une ferme communale, en bovin lait et porcs bios avec transformation et vente directe. Créée en 1992 pour maintenir les espaces ouverts, elle compte aujourd'hui 4 associés.



• **Laval / Le Champ libre** est un terrain mis à disposition par bail rural pour une activité de maraîchage bio en vente directe à une jeune agricultrice.



• **Saint-Martin d'Uriage / La Ferme de Loutas** est une ferme communale (comprenant terrains, bâtiments d'exploitation et logements) en polyculture élevage : maraîchage, élevage bio, transformation et vente directe et accueil sur la ferme.



• **Montbonnot-Saint-Martin / Jamais Sans Mes Bottes** est une ferme communale en maraîchage, apiculture et poules pondeuses bio en circuits courts. Créée en 2015, elle compte aujourd'hui 3 associés qui travaillent sur la ferme.



CES EXPLOITATIONS ONT PERMIS DE MAINTENIR OU DÉVELOPPER UNE ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LEUR COMMUNE MAIS ÉGALEMENT DE RÉHABILITER DES SECTEURS EN FRICHES INTÉGRÉS DANS UNE ASSOCIATION FONCIÈRE PASTORALE (CAS DE LA CHAPELLE DU BARD).

VOTRE RÔLE EN TANT QU'ÉLU ?



- Vous suivez la dynamique agricole de votre commune grâce à une veille foncière et êtes proactif dans le suivi des transactions foncières.
- Vous détenez ou acquérez une structure ou des terres agricoles sur votre commune pour la mettre à disposition de porteurs de projet agricoles.



Contacts

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISÈRE

Marion Canaud - marion.canaud@isere.chambagri.fr
09 60 95 35 58

ADDEAR DE L'ISÈRE

Emeline Gaborieau et Gaëlle Frein - contact@addear38.fr
09 60 03 50 14

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

Violène Salem - vsalem@le-gresivaudan.fr
06 77 76 13 08



LES ACTEURS, QUI SONT-ILS ?

- **Les porteurs de projets agricoles** à la recherche d'une structure foncière.
- **La Chambre d'agriculture**, sur l'installation des agriculteurs, et l'accompagnement à la création de fermes communales.
- **L'ADDEAR de l'Isère**, sur l'accompagnement des porteurs de projet et sur l'accompagnement à la création de fermes communales (notamment via ses deux administratrices référentes installées sur des fermes communales du territoire).
- **L'association « Terre de Liens »**, susceptible d'acquérir une structure agricole sur la base d'un financement citoyen.
- **La SAFER**, interlocuteur sur le foncier agricole, partenaire de la stratégie foncière agricole dans le Grésivaudan
- **Les agriculteurs en place**, qui exploitent déjà des terres communales ou intercommunales, sans forcément de pérennité faute de contrat approprié.

Fiche issue du bilan 2017-2021 de la stratégie locale relative au foncier agricole sur le territoire de la communauté de communes Le Grésivaudan.



TRANSMISSION D'EXPLOITATIONS ET INSTALLATION AGRICOLE

Fiche outil 3

Le renouvellement des générations en agriculture est un enjeu fort pour les prochaines années. Tout comme l'installation de jeunes, la transmission d'exploitation agricole est essentielle pour répondre à cet enjeu et maintenir une dynamique agricole sur le territoire.



LE CONSTAT

Le processus de transmission d'exploitation est rare. Ces chiffres s'expliquent par la complexité du processus et les nombreux enjeux qui se cachent derrière une transmission : valoriser financièrement son entreprise, transmettre du patrimoine aux enfants, conserver son habitation, faire confiance à des porteurs de projet, accepter le changement et l'arrêt d'activité, favoriser ses amis agriculteurs, faire adhérer les propriétaires au projet de transmission, etc.

Face à ces nombreuses questions, beaucoup préfèrent une solution plus simple et répartissent les surfaces exploitées auprès des exploitants voisins. Ce phénomène rend la transmission d'une exploitation difficile et conduit souvent à la disparition pure et simple d'un siège d'exploitation. Pourtant, les candidats à l'installation sont nombreux et sollicitent fréquemment les collectivités et les organismes agricoles, à la recherche d'une exploitation agricole à reprendre dans le territoire.



POUR MAINTENIR UN NOMBRE SUFFISANT D'EXPLOITANTS, GARANTS D'UNE ACTIVITÉ LOCALE ET D'UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE, LA DESTINATION FUTURE DES TERRES LIBÉRÉES DOIT ÊTRE MIEUX APPRÉHENDÉE ET ANTICIPÉE.



Un enjeu pour les territoires

- Conserver un tissu social fort,
- Maintenir une activité et une dynamique économique,
- Préserver une valeur paysagère et maintenir les espaces ouverts.



326 exploitations agricoles dans le Grésivaudan en 2020, pour près de 390 chefs d'exploitations (*chiffres RGA 2020*). Depuis 2010, le territoire a donc perdu un quart de ses sièges d'exploitations agricoles ; diminution qui s'est traduite par une augmentation de la taille moyenne des exploitations (+35%).



Environ **200 chefs d'exploitations** avaient **plus de 50 ans** en 2020, ce qui correspond à plus de la moitié de la population agricole qui partira à la retraite dans les 10 prochaines années.

LES DIFFÉRENTES FORMES DE TRANSMISSION

Si l'exploitation est reprise par un membre de la famille, l'installation sera dite dans le « **cadre familial** ». Si l'exploitation est reprise par une tierce personne, l'installation sera dite « **hors cadre familial** ».



LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ET L'ADDEAR PEUVENT ACCOMPAGNER LA RECHERCHE D'UN REPRENEUR. L'ACCOMPAGNEMENT D'UN CÉDANT NÉCESSITE DE DÉFINIR LE PROJET DE TRANSMISSION ET COMMENCE DONC BIEN EN AMONT DE LA RECHERCHE D'UN REPRENEUR.

Dans les deux cas il faut définir les modalités de transmission :

- Par **vente**, avec l'appui éventuel de la SAFER (*cf. Fiche 1*) ;
- Par **location**, en suivant la réglementation du statut du fermage (*cf. Fiche 4*).

Pour faciliter la transmission, une période de transition pendant laquelle le cédant et le repreneur travaillent ensemble sur l'exploitation, peut être un outil intéressant.

Pour cela il peut y avoir :

- Soit **création d'une société**, avec transmission progressive des parts sociales (rare) ;
- Soit **mise en place d'une période de stage** (stage test) d'un an maximum, puis transmission ;
- Soit la **mise en place d'un « espace test agricole en archipel »** (le lieu test est propre à chaque porteur de projet et peut se faire sur une partie de l'exploitation d'un cédant).

TRANSMISSION



La transmission ne signifie pas forcément une poursuite des activités à l'identique, c'est d'ailleurs rarement le cas.

Un changement d'activité et une réorganisation des ateliers font partie de l'accompagnement à la transmission.



LE PARCOURS À L'INSTALLATION

- Deux structures principales accompagnent les porteurs de projets agricoles : La Chambre d'agriculture (via le Point Accueil Installation) et l'ADDEAR. Ces structures accueillent en rendez-vous individuel ou en réunion collective toute personne ayant un projet agricole et souhaitant des informations sur le parcours à l'installation, les démarches, les acteurs agricoles...
- Le Répertoire Départemental Installation recense des offres d'exploitation agricole et de foncier disponible sur le département. Ces offres sont consultables sur le site internet : www.repertoireinstallation.com
- Un répertoire partagé entre la communauté de communes Le Grésivaudan et les acteurs recense plus spécifiquement les porteurs de projets en recherche de foncier sur notre territoire.

LE CONTRÔLE DES STRUCTURES

La reprise de l'exploitation d'une parcelle doit faire l'objet d'une demande auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT) au titre du contrôle des structures via une demande d'autorisation préalable d'exploiter (DAPE).



Un rôle facilitateur et de veille

VOTRE RÔLE EN TANT QU'ÉLU COMMUNAL ?

- Vous êtes présent et à l'écoute des agriculteurs proches de la cessation d'activité, pour leur proposer de prendre contact avec la Chambre d'agriculture et l'ADDEAR.
- Vous orientez les porteurs de projet qui vous sollicitent vers ces mêmes structures. Vous pouvez également prendre contact avec des porteurs de projets, via ces structures, si vous souhaitez installer un agriculteur sur votre commune.



Contacts

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISÈRE

Marion Canaud - marion.canaud@isere.chambagri.fr
06 89 95 35 58

La chambre d'agriculture dispose des données collectées dans l'observatoire foncier partenarial de l'Isère (îlots PAC des exploitants) ainsi que des données cadastrales à jour du territoire. Une équipe de technicien.nes compétent.es en matière de transmission d'exploitations et d'installation est dédiée à cet accompagnement.

ADDEAR DE L'ISÈRE

Emeline Gaborieau et Gaëlle Frein - contact@addear38.fr
09 60 03 50 14

L'ADDEAR accompagne tous les parcours, notamment ceux qui visent une installation progressive.

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

Violène Salem - vsalem@le-gresivaudan.fr
06 77 76 13 08

LES ACTEURS, QUI SONT-ILS ?

- **Les agriculteurs cédants sans reprenneur** sont la clé des transmissions mais peu souhaitent s'engager dans un parcours de transmission hors cadre familial.
- **Les porteurs de projets agricoles** intéressés pour s'installer dans le Grésivaudan.
- **Les agriculteurs en place** soucieux de conforter leur structure : augmentation de surface, regroupement parcellaire...
- **Les propriétaires fonciers non exploitants** : acteurs clé.
- **Les communes et/ou intercommunalités** soucieuses de maintenir leur territoire ouvert, de conserver des sièges d'exploitation, et de permettre aux habitants l'accès à des produits locaux de qualité. Les communes peuvent par ailleurs être propriétaires de foncier voire de bâtiments (cf. Fiche 2).

Fiche issue du bilan 2017-2021 de la stratégie locale relative au foncier agricole sur le territoire de la communauté de communes Le Grésivaudan.



LE STATUT DU FERMAGE

Fiche outil 4

La terre agricole est, pour un agriculteur, l'outil principal de sa production, la base même de son activité. Or, la propriété foncière agricole est très morcelée.



LE CONSTAT

Ce morcellement des terres est lié à des divisions successives lors d'héritages : les familles abandonnent l'agriculture mais gardent leurs terres et celles-ci se divisent au fil des successions aboutissant à des parcelles agricoles très petites et des propriétaires qui n'ont plus conscience des enjeux agricoles. Par ailleurs, les agriculteurs sont principalement locataires des terres mises en valeur. À dire d'expert, sur le territoire, seulement 20% des terres agricoles sont en propriété d'agriculteurs. Ceux-ci sont donc dépendants de multiples locations : un agriculteur peut dépendre de 40, 50 voire 70 propriétaires différents !

La pression d'urbanisation, à vocation résidentielle, engendre une forte spéculation sur ces terres agricoles. Les propriétaires attendent ou font pression pour que leurs terrains soient constructibles ; ils sont réfractaires à les vendre ou à les louer en espérant pouvoir les vendre à prix fort. Les locations sont donc de moins en moins formalisées par un bail rural.

LA MAJORITÉ DES LOCATIONS SONT VERBALES ET À TITRE GRACIEUX (HORS STATUT DU FERMAGE) ET UN AGRICULTEUR RISQUE DE PERDRE UNE TERRE À TOUT MOMENT, SANS PRÉAVIS. IL NE PEUT DONC INVESTIR SUR CES PARCELLES. CETTE SITUATION TRÈS PRÉCAIRE FRAGILISE GRANDEMENT L'AGRICULTURE DE NOTRE TERRITOIRE ET MET EN DANGER LES TRANSMISSIONS À VENIR.



LE FERMAGE, OU BAIL RURAL, C'EST QUOI ?

- **La réglementation définit clairement les droits des 2 parties** (propriétaires et agriculteurs). Le bail précise notamment les parcelles concernées, la date de début du bail, le montant à payer chaque année. **Il peut être verbal ou écrit.** Le paiement régulier annuel du fermage (via un chèque ou un reçu de paiement), depuis au moins trois années consécutives vaut bail à ferme, même si aucun contrat n'a été établi.
- Pour le fermier, **le bail rural sécurise à moyen terme l'existence de son exploitation** et lui permet d'investir sur la parcelle. L'existence d'un bail écrit, avec une date anniversaire clairement définie, permet aussi de faciliter l'éventuelle reprise du terrain par son propriétaire.
- Dans le cas d'un bail écrit, il peut être conclu devant un notaire ou sous seing privé, c'est-à-dire directement entre le propriétaire et l'exploitant. La durée standard de bail rural est de 9 ans, mais il existe aussi des baux de longue durée de 18 ans, 25 ans ou le bail de carrière (un bail d'une durée supérieure à 9 ans sera systématiquement rédigé par un notaire).



À titre d'exemple dans le Grésivaudan en 2022, **95 transactions foncières** ont concerné **140 ha agricoles**, soit **1,4 hectare** en moyenne.

LES AVANTAGES DU FERMAGE



Les garanties du fermage pour le propriétaire

- Le fermage est payé chaque année (réévalué selon un arrêté préfectoral annuel)
- Le fermage permet la délégation du bon entretien de la parcelle agricole par un professionnel
- Le loyer est majoré pour les baux de longue durée
- Les droits de succession sont partiellement exonérés pour les baux de longue durée
- La sous-location est interdite
- La réalisation d'un état des lieux en début de bail permet de garantir une reprise à terme, dans un état équivalent, voire meilleur



Les intérêts du fermage pour l'agriculteur

- Le foncier de l'agriculteur est sécurisé autour de son exploitation
- La perspective de conserver le terrain plusieurs années conforte l'agriculteur dans ses investissements d'entretien de parcelle (prés, coteaux, créations de clôtures, passage du broyeur, etc.)

LES AUTRES FORMES DE MISE À DISPOSITION

- **Les conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage** sont une forme de contrat de location, plus souple que le statut du fermage, de durée minimale de 5 ans. Son application ne confère pas au preneur une jouissance continue ou exclusive. La convention s'applique de droit en zone de montagne, et sous conditions en dehors, sur une zone définie par arrêté préfectoral. Cet outil n'est donc pas mobilisable, sauf exceptions, hors zones de pâturage.
- **Le bail cessible** permet d'insérer une clause dans un bail rural autorisant le locataire à céder son bail à des personnes autres que ses descendants ou son conjoint,
- **Le bail emphytéotique**, lorsqu'il est consenti sur un bien agricole, est considéré comme un bail rural. Ses particularités sont d'être sur une très longue durée (de 18 ans à 99 ans) et de conférer au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail.
- **La vente du bien.** La SAFER peut accompagner les agriculteurs dans la vente d'un bien agricole.
- **L'association avec d'autres propriétaires** pour gérer à plusieurs le foncier agricole via la création de structures spécifiques (AFP, AFA, GFA). Cela peut améliorer l'attractivité du foncier pour sa mise en valeur agricole.



X RÉSILIATION D'UN BAIL RURAL X

CONTENTIEUX

Irrégularité vis-à-vis du schéma départemental et non transmission de la déclaration d'autorisation d'exploiter (DAPE) nécessitant la signature du propriétaire.

Défaut de paiement

Défaut d'entretien

AMIABLE

Construction pour soi-même ou aménagement

Vente pour construire

Pour toutes autres raisons, un accord amiable peut être trouvé avec l'agriculteur, mais doit toujours être signifié 18 mois avant l'expiration des 9 ans par acte d'huissier.

HALTE AUX IDÉES REÇUES !

Si un terrain devient constructible alors que celui-ci est engagé dans un bail rural (écrit ou verbal) le propriétaire peut résilier le bail. Dans ce cas, une indemnité de quelques dizaines de centimes/m² sera à verser au locataire pour le préjudice lié à la résiliation anticipée du bail (indemnité à mettre en perspective avec la valeur très élevée /m² du terrain constructible).



VOTRE RÔLE EN TANT QU'ÉLU ?

- Vous encouragez les propriétaires de votre commune à mettre en place des baux ou des conventions de pâturage pour la location de leurs parcelles agricoles.
- Vous privilégiez, dans le cas de la mise à disposition par la commune de parcelles classées agricoles, l'écriture d'un bail rural plutôt qu'une simple mise à disposition gracieuse peu sécurisante pour l'exploitant.



Contacts

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISÈRE

Bernard Navet - bernard.navet@isere.chambagri.fr
04 76 20 67 33

SAFER AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Pour des questions relatives au foncier

Andrew Wooding - a.wooding@safer-aura.fr
06 73 86 81 98

Fiche issue du bilan 2017-2021 de la stratégie locale relative au foncier agricole sur le territoire de la communauté de communes Le Grésivaudan.



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

LE GRÉSIVAUDAN

390, rue Henri Fabre - 38926 Crolles Cedex

Tél. 04 76 08 04 57

www.le-gresivaudan.fr

