



**Finistère**  
*Penn-ar-Bed*  
LE DÉPARTEMENT

## **Mettre en place une stratégie foncière agricole pour de l'amélioration environnementale**

1/le contexte de l'action foncière

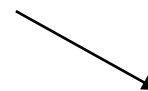
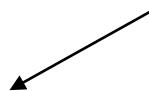
2/Les outils: échanges en jouissance, échanges en propriété, constitution de réserve

3/ la stratégie et l'organisation à construire



# 1/le contexte de l'action foncière

## Le milieu rural: un espace de partage entre



### **Agriculture:**

- Maintien et développement
- Amélioration des conditions d'exploitation
- Améliorations environnementales

### **Développement local :**

- Zones d'urbanisations
- Zones d'activités commerciales
- Périmètres captages...

### **Espaces naturels :**

- Terrestres
- Aquatiques

Les espaces agricoles et naturels diminuent au profit de l'urbanisation

## **Interactions à prendre en compte**



**Finistère**  
Penn-ar-Bed  
LE DÉPARTEMENT

# 1/le contexte de l'action foncière

## Une parcelle agricole:



### Des propriétaires

- privés non agricoles (individus, sociétés)
- agricoles (individuels/sociétés)
- publics (collectivités/Etat)

**Propriétaire-exploitant**  
**Mise à dispositions**  
**Fermage**

### Des exploitations agricoles

- individuelles
- sociétés

L'exploitant n'est pas toujours en position de faire évoluer son foncier  
Les propriétaires sont souvent multiples pour une même exploitation

Les opportunités foncières sont limitées  
(moins de 3% des terres sont vendues chaque année)

=> Actions foncières = LONGUES



# 1/le contexte de l'action foncière

**Foncier pour une exploitation agricole = stratégique**

## **Mise en place d'outils de régulation pour l'accès au foncier des exploitations**

### **⇒ Contrôle des structures (schéma directeur régional des exploitations agricoles –SDREA)**

- ⇒ La plupart des exploitations y sont soumis
- ⇒ Fixe un ordre de priorité pour qu'une exploitation accède à du foncier en propriété ou en location
- ⇒ Nécessité de demander une autorisation d'exploiter
- ⇒ Appel à candidature sur les terrains objets de la demande (délais)
- ⇒ Application du schéma aux exploitations ayant candidaté (cf plaquette)
- ⇒ gestion DDTM

### **⇒ SAFER**

- ⇒ droit de préemption, qui doit être motivé
- ⇒ Appel à candidature (délais)
- ⇒ réattributions pour les personnes ayant candidaté
- ⇒ Critères de réattribution plus souples (installation, agrandissements petites structures /aménagement parcellaire,...)
- ⇒ Exploitations agricoles prioritaires, contrôle des structures s'applique



# 1/le contexte de l'action foncière

## Priorités et sous priorités fixées par le SDREA

### 1 - Preneur en place (conditions précises permettant de démontrer l'atteinte à l'équilibre structurel de l'exploitation)

### 2 - Echange parcellaire (dans la limite de 3 ha) ou parcelle(s) de proximité (située(s) à moins de 500 m des bâtiments d'élevage à vol d'oiseau dans la limite de 5 ha, dérogation possible)

- 2.1 Maintien du fond en bio
- 2.2 Echange de parcelles
- 2.3 Parcelles de proximité pour une installation (JA en priorité 4.2)
- 2.4 Agriculteur à titre exclusif

### 3 - Réinstallation (perte de plus de 2/3 de la surface de l'exploitation sans en être l'initiateur)

- 3.1 Maintien du fond en bio
- 3.2 Agriculteur à titre exclusif

### 4 - 1 Reprise par le conjoint

### 4 - 2 Installation : Bac pro CGEA, BP REA ou équivalent, PPP Agréé, stage de 21 heures réalisé et étude économique (plateauement possible, soumis à l'avis de la CDOA)

- 4.2.1 Maintien du fond en plafonnement bio
- 4.2.2 Agriculteur à titre exclusif
- 4.2.3 Elevage et/ou fruits et légumes frais représentant plus de 70 % de l'IDE/UTA
- 4.2.4 Parcelles à moins de 2,5 km du siège
- 4.2.5 Engagement en agriculture bio

### 5 - Zone Spécifique à Contraintes Environnementales (priorité à amélioration significative des pratiques)

- 5.1 Maintien du fond en bio

### 6 - Compensation suite à des pertes de surfaces sans en être l'initiateur (urbanisme, captage, reprise par le propriétaire) si taille exploitation < à 150 % de l'IDE moyen

- 6.1 Maintien du fond en bio
- 6.2 Agriculteur à titre exclusif
- 6.3 Restauration du plan d'épandage

### 7 - Parcelle enclavée sur au moins 3/4 de son périmètre (située à 3 km maxi du siège dans la limite de 3 ha) ou parcelle de liaison (située à 1,5 km maxi du siège et 2 ha maxi)

- 7.1 Maintien du fond en bio

### 8 - Consolidation permettant d'atteindre le seuil de viabilité (parcelles situées à moins de 5 km du siège et élevage et/ou fruits et légumes frais représentant plus de 70 % de l'IDE/UTA)

- 8.1 Maintien du fond en bio
- 8.2 Agriculteur à titre exclusif
- 8.3 Demandeur engagé en agriculture bio
- 8.4 Situation personnelle

### 9 - Agrandissement

- 9.1 Maintien du fond en bio
- 9.2 Elevage et/ou fruits et légumes frais représentant plus de 70 % de l'IDE/UTA
- 9.3 Agriculteur à titre exclusif
- 9.4 Parcelles à moins de 2,5 km (priorité dans la limite de 25 ha/UTA après-projet)
- 9.5 Restauration du plan d'épandage (priorité dans la limite de 10 ha, parcelles demandées situées à 5 km maxi du siège)
- 9.6 IDE/UTA le plus faible (à 10 000 euros près et modulation selon la distance)
- 9.7 Demandeur engagé en agriculture bio
- 9.8 Situation personnelle

### 10 - Autres cas d'installation

- 10.1 Maintien du fond en bio
- 10.2 Installation secondaire aidée
- 10.3 Elevage et/ou fruits et légumes frais représentant plus de 70 % de l'IDE/UTA
- 10.4 Engagement en agriculture bio

### 11- Autres cas

IDE viabilité = 35 000 €/UTA  
IDE moyen = 50 000 €/UTA



Le plus simple pour aller cultiver une autre parcelle

Les 2 exploitants vont cultiver chacun la parcelle de l'autre

Si ils sont locataires: information de leurs propriétaires par Recommandé AR

Utilisé pour certaines rotations longues (pommes de terre)

Non soumis au contrôle des structures car c'est un échange temporaire

Peut permettre des gains de temps et d'efficacité faciles

Difficultés:

- trouver des parcelles de même taille

- accord réciproque qui peut être interrompu facilement

- pérennité faible

- investissements agronomiques sur la parcelle peuvent être perdus

- doit rester temporaire sinon conditions du bail plus vraiment remplies

- peut être un moyen d'anticiper un échange en propriété et de tester certaines parcelles





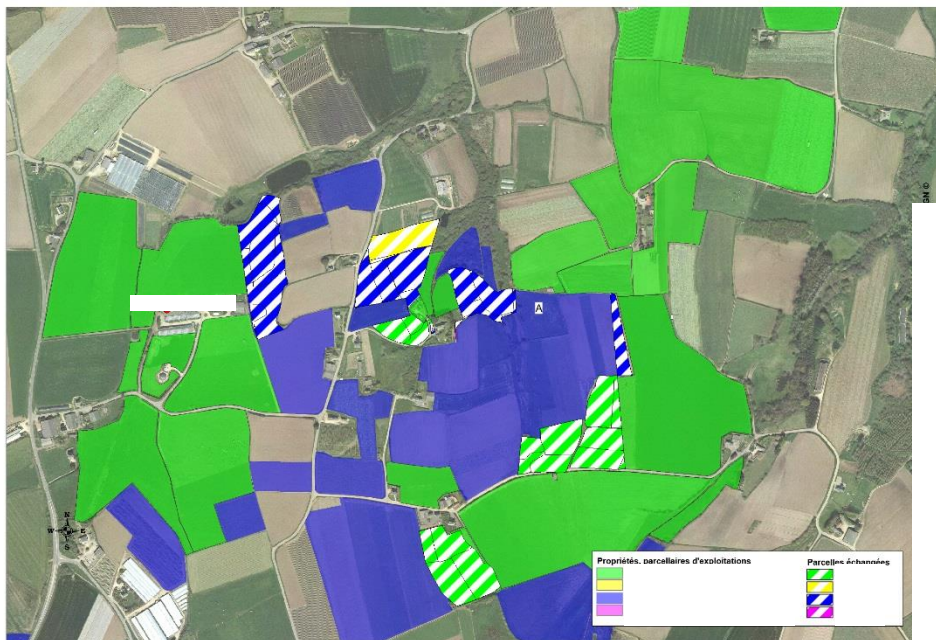
**Finistère**  
*Penn-ar-Bed*  
LE DÉPARTEMENT

## 2/Les outils Échanges amiable en propriété

### - AVANT

SITUATION AVANT ECHANGE

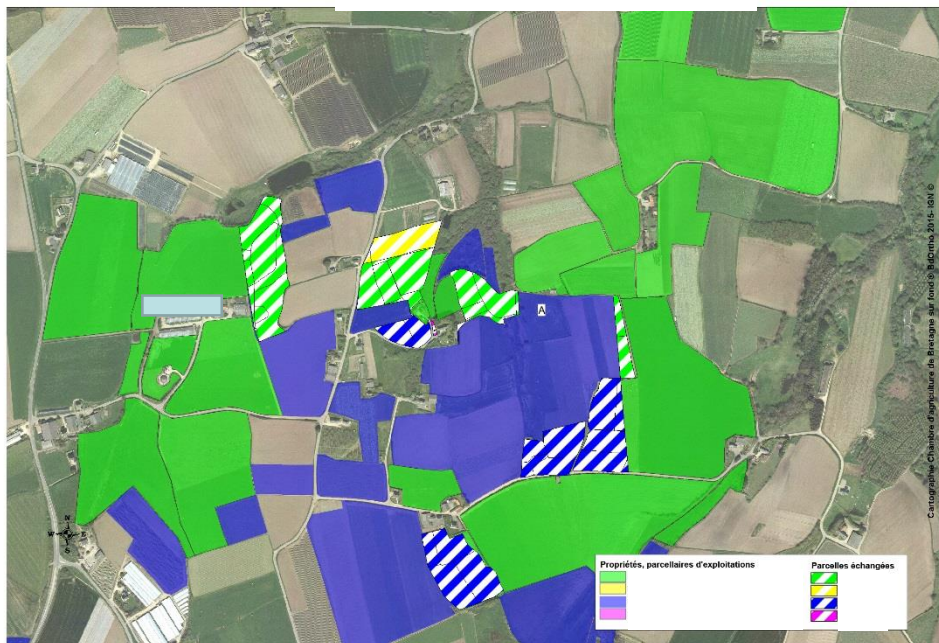
Echelle 1/5 000ème



### APRES

SITUATION APRES ECHANGE

Echelle 1/5 000ème



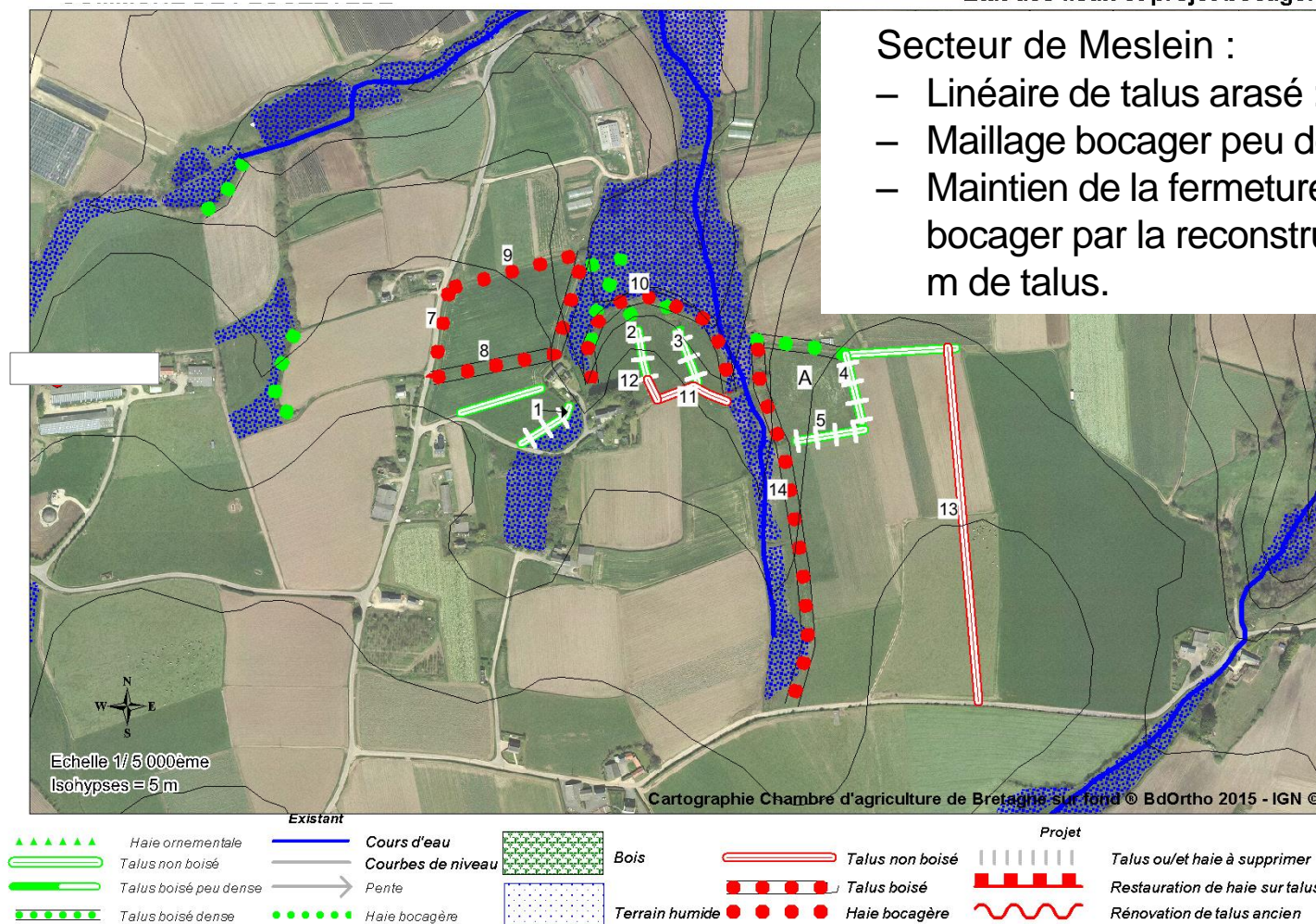


## 2/Les outils Échanges amiables en propriété

### Etat des lieux et projet bocager

#### Secteur de Meslein :

- Linéaire de talus arasé : 315 ml.
- Maillage bocager peu dense.
- Maintien de la fermeture du maillage bocager par la reconstruction de 1 515 m de talus.







**Finistère**  
Penn-ar-Bed  
LE DÉPARTEMENT

## 2/Les outils Échanges amiables en propriété

Commune de :						CDAF du :						
N° dossier :												
Exploitations	Productions	Surf éch. (en ha)	Nbre d'îlots avant	Nbre d'îlots après	Augmentation surface pâtureable (ha)	Rapprochement des îlots du siège d'exploitation (m)	Facilité accès	Amélioration forme de la parcelle	Amélioration sécurité /route	Linéaire bocager (en m) Arasement	Linéaire bocager (en m) Construction	Linéaire bocager (en m) Restauration talus
	LAIT	4.87	5	3			OUI		OUI	110	755	
	VIANDE CULTURE	4.87	4	3				OUI		205	840	
	Non agricole	0.02										
	CULTURE	0.03										
<b>Total</b>		<b>9.79</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>				<b>315</b>	<b>1 595</b>	<b>0</b>

### Préconisations / Bénéfices attendus :

L'échange permet **au bleu** de faciliter le travail des parcelles. L'échange permet **au vert** de faciliter l'accessibilité au pâturage qui se fera par un chemin d'exploitation de ses bâtiments aux parcelles obtenues dans le cadre de l'échange.

L'échange permet également **Aux rose et au jaune**, de rectifier leurs limites de propriété avec (propriétaire des parcelles exploitées par **le bleu** et **le vert** après échange.



- Prévu par le code rural (art L124-1 et suiv. du code rural et de la pêche maritime).
- Correspond à une double vente (vente et achat réalisés simultanément)
- Soumis au contrôle des structures (échanges prioritaires pour 3ha)
- Sur la base du volontariat des propriétaires (donc plus facile si le propriétaire est l'exploitant)
- Généralement échanges en propriété de parcelles à surfaces égales.
- Les parcelles doivent être estimées financièrement, si il y a un différentiel financier, une soulte est à prévoir
- Si l'échange est agréé par la commission départementale d'aménagement foncier
  - Avantage fiscal (exonération taxe publicité foncière, art 708 code impôts)
  - Financements du Département sur frais notaire et géomètre (70%)
  - Prise en charge des reconstitutions de bocage éventuelles (breizh bocage ou pg bocage du Dpt)



- Chambre d'agriculture financée par le département pour
  - Faire de l'animation sur les échanges amiables
  - Discuter les accords entre propriétaires et exploitants
  - Préparer un compromis d'échanges entre les propriétaires
  - Faire l'analyse bocagère et environnementale et aider les exploitants/propriétaires à proposer des mesures de compensation si nécessaire
  - Monter et présenter le dossier en CDAF
  - Une fois le dossier agréé, aider les propriétaires et exploitants à faire leurs demandes de paiement
  - Attester de la réalisation des travaux bocagers si nécessaire

➤ 30 à 35 échanges amiables / an sur le Département

➤ 250 ha à 300 ha échangés environ

(NB: SAU du Dpt de 385 000 ha, ventes annuelles de terres agricoles libres 3500 ha environ, acquisitions SAFER 750 ha environ)



### **Intérêt d'une réserve**

- disposer d'une surface à échanger avec d'autres
- accroître la motivation des exploitants à échanger ou à mettre en place des aménagements à but environnementaux si une partie de la réserve est réattribuée (= permet d'augmenter la surface des exploitations)

### **Constitution d'une réserve**

- regarder si il n'y a pas déjà des réserves publiques
- sinon constitution se fait « par opportunité », c'est la difficulté !
- généralement via la SAFER, à l'amiable le plus souvent (cf Conv Région)
- attention aux achats de bâtiments (revente parfois difficile)
- prix et qualité des terrains sont déterminants pour les échanges/réattributions

### **Gestion des terrains mis en réserve à prévoir** (délais entre acquisition et échanges/réattributions)

Via la safer: la collectivité candidate comme les exploitants pour constituer la réserve, il faut donc des arguments

Hors safer: si accord amiable de la collectivité avec un propriétaire, la safer dispose d'un droit de préemption sur le terrain, il faut donc nécessairement un accord local (avec les exploitants voisins et la SAFER).





### 3/ la stratégie et l'organisation à construire

Définir, dans la concertation, des objectifs agricoles et environnementaux à l'action foncière locale, en fonction des diagnostics locaux

#### **Des objectifs agricoles, exemples:**

- regroupement parcellaire et diminution des temps de parcours
- augmentation de la surface pâturable
- diminution du nombre d'îlots
- amélioration des formes parcellaires
- améliorations des accès

#### **Des objectifs plus environnementaux**

- acquisition/gestion de zones humides, bord de cours d'eau, secteurs littoraux
- diminution des parcelles « parkings »
- Augmentation des parcelles effectivement épandues

#### **S'accorder sur une déontologie, le foncier étant un sujet sensible** **exemple:**

- ⇒ égalité d'accès aux informations pour propriétaires et exploitants
- ⇒ égalité de traitement des candidats aux échanges ou réattributions, sur la base de critères objectifs



### **organiser la veille foncière pour constituer des réserves**

Avoir identifié les secteurs où il serait intéressant d'avoir des réserves

Contacts avec exploitants/propriétaires pour indiquer que collectivité intéressée

En parallèle convention SAFER (directe ou via région) et analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

### **être prêt à agir**

Avoir construit des objectifs à l'action foncière

Avoir défini des « critères d'entrée » dans le dispositif foncier pour les exploitations

Avoir fait de l'animation pour identifier les exploitants/propriétaires les plus motivés

### **quand l'opportunité foncière se présente**

Etre prêt à acheter directement si c'est possible (levée préemption SAFER)

Ou être prêt à demander l'intervention de la SAFER (délais courts=> analyse opportunité, réponse et dossier de candidature à prévoir, en lien avec Région si activation convention portage)

**quand la réserve est constituée,** définir, en concertation, les méthodes pour contacter les exploitants/propriétaires qui pourraient être intéressés, ceux qui peuvent prétendre aux réserves éventuelles et les objectifs prioritaires des réattributions/échanges à mener



### 3/ la stratégie et l'organisation à construire

## Instance locale (cellule foncière): un lieu de Concertation en amont des décisions

instance locale  
Informelle (cellule  
foncière) : étape  
locale de définition et  
préparation des  
projets foncier  
en amont de

**Décisions  
Collectivités :**  
\_Création réserves  
foncières, location de  
terrains, échanges de  
terrains

**Commission  
départementale  
d'aménagement foncier :**  
Echanges amiables

**Comités  
techniques  
SAFER :**  
Achats terrains  
(amiable ou préemption)  
Rétrocession des terrains

#### Actions possibles de ces cellules

Veille foncière : recueil d'informations sur les terrains qui se libèrent et les besoins  
Proposition d'objectifs pour l'action foncière : prise en compte des aspects agricoles, environnementaux et d'aménagement public  
Etude et proposition des procédures: échanges amiables, réserves foncières...  
Information et contact avec les agriculteurs/propriétaires  
Suivi des opérations réalisées en direct ou par les opérateurs fonciers mandatés  
Médiation - concertation :  
Etre à l'écoute des agriculteurs et des propriétaires en assurant une certaine transparence  
Déplacement sur le terrain  
Prise en compte des particularités locales (patrimoine naturel, architectural...)

**Commission départementale  
d'orientation agricole**  
structure :

Avis sur les demandes d'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures agricoles, en application du schéma Directeur régional des exploitations agricoles



### 3/ la stratégie et l'organisation à construire

Composition minimale d'une instance de concertation locale (cellule foncière)

Représentants des collectivités concernés

Chambre d'agriculture

Département

Etat

Région

SAFER

+ tout autre structures/organisme selon objectifs et thématiques prioritaires retenues pour l'action foncière





## Quelques chiffres

### Etat des lieux en novembre 2018 pour les 5 baies AV en Finistère

- 3 cellules foncières en place, 2 à l'étude
- 3 conventions SAFER- EPCI signées (dont une tripartite avec la CRAB), 2 à l'étude
- 83 ha échangés en 2017 (Horn-Guillec); 33 ha en réserve (Horn-Guillec, Locquirec)
- Veille foncière (Vigifoncier) démarrée sur Baie de Douarnenez; échanges et mise en réserve en perspective



## Quelques chiffres

Trégor- Anse de Locquirec, Douron	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Constitution d'une cellule foncière en 2018</li><li>➤ Réserve de 13 ha sur la commune de Plouegat moizan ; projet d'échange</li></ul>
Baie Horn Guillec	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Cellule foncière : 2012</li><li>➤ La Chambre en maîtrise d'ouvrage :<ul style="list-style-type: none"><li>- PLAV1 : 50 ha échangés pour 93 ha optimisés ; 2017 : 83 ha échangés- 123 optimisés ; Réserve de 20 ha en 2018 ; Démarche échange amiable, projets concertés pour l'instant</li></ul></li><li>⇒ La mise en réserve est un effet déclencheur</li><li>⇒ Vraie opportunité, catalyseur des échanges (8 ha à nouveau échangés + opportunité d'un accès au bétail)</li></ul>
Baie de Douarnenez	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Stratégie foncière validée en 2016</li><li>➤ Cellule foncière mise en place en décembre 2017</li><li>➤ EPAB M d'O de la cellule foncière</li><li>➤ Intègre la protection et restauration des milieux aquatiques dans ses objectifs</li><li>➤ opportunités qui se présentent d'échanges et de mise en réserve</li></ul>
Convention SAFER-CR	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Document cadre Région - SAFER sur les 8 baies</li><li>➤ portage de la réserve pour mettre en place des mesures en réduction nitrates</li><li>➤ charge à chaque baie de conventionner avec la SAFER</li></ul> <p>1<sup>ère</sup> convention signée fin 2016, rétroactive 2013, prolongée à fin 2018 1<sup>er</sup> budget : 20.0000 sur 3 ans, 33 ha mise en réserve, 10.000 € engagés. <b>Nouvelle 2019-2020</b> ; budget 200.000 € pour les 2 ans La convention intègre les Frais de stockage, animation et garantie de bonne fin.</p>



**Finistère**

*Penn-ar-Bed*

LE DÉPARTEMENT

**FIN**