



Plus de 15 ans de politique foncière agricole pour préserver l'agriculture en zone littorale

La ferme communale à Locmariaquer (56)



Situation

Commune de Locmariaquer
1630 habitants (2014)
Surface : 1190ha
Contexte littoral

La Commune de Locmariaquer est une commune littorale de Bretagne Sud proche du Golfe du Morbihan. La pression foncière est élevée et le maintien des activités primaires et des activités économiques, des services publics et de santé sont des enjeux que la municipalité a largement pris en compte dans le cadre de sa politique menée depuis 1995.

Impulsion

Le constat de la déprise agricole à la fin des années 90 et l'augmentation forte des terres en friches incite la commune à agir. Une convention tripartite avec les propriétaires fonciers, la société de chasse locale, la commune et le CNASEA permet de démarrer des actions pour l'entretien des friches. Très vite, la commune réalise que l'idéal serait qu'elle devienne propriétaire des terres.

CONTEXTE

Enrayer les friches en soutenant l'agriculture

- une forte pression foncière et immobilière, un coût de la terre agricole élevé par rapport au potentiel agronomique
- une agriculture (et activités primaires de la mer) en déclin et une forte problématique de friches
- un parcellaire très morcelé liée à l'histoire paysanne littorale
- un contexte littoral et environnemental fort: de nombreuses zones à forte valeur patrimoniale
- une activité touristique importante, mais saisonnière.

GERER Acquérir et mettre à disposition un outil de travail

Facteurs de réussite

> **Un fort engagement politique :**
* un projet clair centré sur le maintien et le développement des activités primaires (agriculture, ostréiculture et pêche), mais aussi un engagement important en centre-bourg sur le maintien de commerces et services ouverts à l'année pour la population permanente : exercice du droit de préemption urbain pour créer ou préserver des commerces, des services de santé, des services publics et la création de logements communaux à l'étage des bâtiments. Des opérations bien financées par les loyers perçus.

> **Une adhésion de la population** au projet communal

> **Des moyens financiers mis en oeuvre** pour l'acquisition foncière.

Difficultés

> **Convaincre les propriétaires** (et même parfois tout simplement les retrouver!) est un travail de longue haleine.

> **Le coût du foncier reste élevé :** prix moyen de 7 700€/ha pour des terres de faible qualité.

> **Un parcellaire très morcelé** qui rend difficile la création d'îlots exploitables.

> **Le rêve spéculatif reste fort et la pression immobilière** sur la terre agricole pour des usages privatifs et de loisir rendent le travail difficile.

> **Un contexte législatif et juridique contraignant:** loi littoral, risque de contentieux sur le PLU, peu de moyens réglementaires pour agir sur le foncier agricole par rapport au foncier urbain.

LA DEMARCHE

Une étude d'optimisation foncière pour y voir plus clair

En lien avec le SIAGM (Syndicat Intercommunal d'Aménagement et de Gestion du Golfe du Morbihan qui préfigure le PNR du Golfe), une étude d'optimisation foncière est lancée, permettant à la fois de :

- cartographier la nature des sols (terres arables, sablonneuses, zones humides, etc.)
- et leur état (exploitées, en friche, plantes invasives, zones naturelles (dunes, etc.)).

Une convention de veille foncière est aussi signée avec la SAFER et l'extension du droit de préemption est acté.

Un budget d'acquisition foncière est inscrit au budget annuel. L'acquisition de petites parcelles démarre, le plus souvent à l'amiable.

Un long travail de communication auprès des propriétaires s'engage. Un courrier est envoyé aux propriétaires pour leur proposer l'achat par la commune, en expliquant les enjeux et les objectifs. Ce travail sera répété parfois plusieurs fois.

En 15-20 ans, la commune achète petit à petit 45ha.

Aujourd'hui, la commune est propriétaire de 47ha et le conservatoire du littoral de 101ha (essentiellement des espaces naturels non exploitables).

L'installation d'un maraîcher biologique

Le fruit du travail d'acquisition a permis l'installation d'un maraîcher bio sur un îlot des terres communales (et en partie de terres du conservatoire du littoral).

Un hangar agricole, siège de l'exploitation a été construit par la commune (investissement de 130k€). En effet, 2 problèmes importants restaient à lever :

- Si la commune laisse l'exploitant construire, elle n'a aucune garantie à moyen-long terme que cela reste un siège d'exploitation.

- La loi littoral étant très restrictive, elle ne permet pas d'édifier un nouveau siège d'exploitation n'importe où et les distances réglementaires des bâtiments agricoles entrent en contradiction avec les règles de la loi littoral.

S'entame alors un bras de fer entre le maire et la préfecture qui ne souhaite pas accorder le permis de construire. Une menace de grève de la faim du maire lui donne finalement raison. La détermination et le bon sens l'emportent !

Les acquisitions continuent encore aujourd'hui (en 2014), 8ha sont actuellement en négociation.

GERER Acquérir et mettre à disposition un outil de travail

Résultats_____

- > **47ha de terre communales** (+110ha au conservatoire du littoral)
- > **maraicher bio installé** en location sur la ferme communale
- > **fleuriste** qui produit ses fleurs sur une parcelle louée à la commune
- > **Un projet mené dans le temps sur plus de 10 ans et d'autres projets de développement en réflexion**
- > une des rares communes littorales du Golfe du Morbihan à **augmenter sa part de population résidente** à l'année.

Repères sur l'expérience_____

1997 : Première étude et travaux sur les friches.

2001 : début de la politique d'acquisition.

2008 : étude d'optimisation foncière et poursuite des acquisitions

2010-2011 : Installation d'un maraicher bio et construction du hangar agricole

2012 : Début de la production maraichère, premiers paniers livrés.

Dispositif utilisé_____

Bail rural : La commune peut disposer de terres agricoles. Leur location à des agriculteurs relève du statut du fermage. Celui-ci est d'ordre public, de sorte que les clauses contraires sont réputées non écrites (non opposables aux contractants).

Le bail rural consenti par une commune comporte quelques dérogations au régime général, dont une priorité d'attribution pour certains exploitants. Le conseil municipal n'est donc pas tout à fait libre quant au choix du fermier des terres que la commune entend affermer. Il doit en effet respecter l'ordre de priorité de l'article L.411-15 du Code rural : « *quelque soit le mode de conclusion du bail, une priorité est réservée aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs ou, à défaut, aux exploitants de la commune répondant à la capacité professionnelle et de superficie visées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 du Code rural, ainsi qu'à leurs groupements* ». Cette priorité est absolue. Elle prime même sur le montant du fermage, plafonné comme pour tous les baux ruraux par arrêté préfectoral (art. L.411-11 du Code rural).

En outre, la violation de cette obligation peut être sanctionnée par la nullité du bail (Cass.10/6/2009, pourvoi n°08-15.533).

Témoignage de Michel Jeannot, maire.

*"On s'est vite rendu compte que si on n'était pas propriétaire du foncier, on ne pouvait faire grand chose."
"C'est un travail de longue haleine auquel il faut consacrer du temps et de l'argent pour y parvenir."*

Contacts_____

Michel Jeannot, Maire de Locmariaquer
02 97 57 32 32 / www.locmariaquer.fr

