



## Vers une reconquête des friches pour relancer l'agriculture en zone littorale

L'intervention de Foncier de Bretagne à Saint-Gildas-de-Rhuys (56)



### Situation

Commune de St Gildas,  
Morbihan

1700 habitants (2014)

Surface : 1534ha

Contexte littoral

La Commune de Saint-Gildas est une commune littorale de Bretagne Sud proche du Golfe du Morbihan. La pression foncière y est extrêmement élevée : la commune n'a plus aujourd'hui de siège d'exploitation, hormis un centre équestre, et son territoire est caractérisé par la présence de friches importantes (phénomène de rétention foncière).

### Dispositif utilisé

Les établissements publics fonciers locaux (EPFL) : Outils d'action foncière à l'échelle intercommunale (contrairement aux EPF d'état), créés à l'initiative des collectivités territoriales qui en ont la compétence. L'EPFL réalise, pour son compte, celui de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière (bâtie ou non bâtie) en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme (CU) ou, depuis la loi sur le développement des territoires ruraux du 23 février 2005, les acquisitions foncières nécessaires à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

Dans ce cadre, l'EPFL a vocation à acquérir directement des biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer puis les rétrocéder à la collectivité (ou quelqu'un d'autre si elle se rétracte) lorsqu'elle est prête à lancer de manière opérationnelle son projet.

### CONTEXTE

#### Une initiative communale issue du Scot

- un contexte littoral et touristique fort (72% de résidences secondaires) engendrant une forte pression foncière et immobilière Historiques
- nombre de parcelles et/ou corps de fermes ont perdu leur vocation agricole et le coût de la terre agricole est élevé aujourd'hui par rapport aux prix du secteur et à son potentiel agronomique limité
- une forte problématique de gestion des friches
- un parcellaire très morcelé ("sillons") lié à l'histoire paysanne littorale (pas de remembrement)
- plus aucun siège d'exploitation agricole sur la commune : uniquement un centre équestre et un pépiniériste. 40 exploitations dans les années 70, 20 exploitations en 1988, 2 seulement en 2012). Une dizaine d'agriculteurs de Sarzeau exploitent par ailleurs des terres de Saint Gildas.
- 45% de la commune à forte contrainte environnementale (Natura 2000, ENS, zones boisées classées...) : 93ha en EBC, 118ha en Nzh ou Azh, 179ha en Na intégrant les cours d'eau et 304ha en NDs, soit au total 694ha protégés.

# GENERER Une opportunité foncière sur mon territoire

## Impulsion

En 2010, naît la volonté d'installer un maraîcher bio sur la commune pour développer les circuits courts.

Le constat de la disparition de tout siège de production agricole et l'augmentation forte des terres en friches incite la commune à agir.

## Facteurs de réussite

> L'ingénierie de Foncier de Bretagne et du Conseil Général, financée par l'impôt et donc gracieuse.

> Un projet politique clair inscrit dans le Scot de lutte contre la friche et une volonté de réinstallation de sièges d'exploitation.

## Difficultés

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

> Convaincre les propriétaires (et même parfois tout simplement les retrouver!) que les acquisitions souhaitées par la commune sont pour le bien commun est un travail de longue haleine.

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

> Un contexte législatif et juridique contraignant, notamment pour le bâti agricole : loi littoral

## LA DEMARCHE

**Signature d'une convention avec Foncier de Bretagne en 2012**, qui permet de démarrer des actions auprès des propriétaires de terrains en friche pour les convaincre de céder à la commune 16 hectares identifiés au Nord de Botpénéal.

En 2010, la municipalité avait déjà lancé une 1ère tentative de concertation avec les propriétaires fonciers, qui n'a permis aucune avancée.

La commune a donc décidé de déléguer la maîtrise d'ouvrage de la question des friches à l'Etablissement Public Foncier Régional, Foncier de Bretagne.

1ère étape : rachat d'un hangar avec 3.4 ha de qualité agronomique correcte auprès d'un seul propriétaire qui était vendeur.

**Décembre 2013 : acquisition par l'EPF au prix maximum du secteur de 0.40 €/m<sup>2</sup>. La revente se fera dans 5 ans**, soit à un agriculteur, soit à défaut à la commune qui devra alors se poser la question de la vente ou de la location.

Foncier de Bretagne poursuit ses investigations vers des acquisitions afin de parvenir à des unités agricoles cohérentes et, par là même, réduire l'effet de "sillons" sur le parcellaire de la commune qui est problématique pour l'installation agricole.

**Une convention de veille foncière vient d'être signée avec la SAFER.**

**Prochainement, la commune va s'attaquer également à la question des biens sans maîtres**, qui pourra lui permettre de se faire attribuer certaines parcelles pour lesquelles il n'existe plus de propriétaires connus sur le secteur d'intervention de l'EPF.

**Début 2014 : 1er contact avec le Conseil Général qui devient maître d'ouvrage sur l'aménagement foncier sur un périmètre plus large que l'EPF.**

1ère phase de diagnostic en cours, qui s'étale sur plusieurs années : 2 bureaux d'études (CD2l et Ouestam) interviennent à ce titre et ont demandé à voir tous les agriculteurs qui utilisent les terres de la commune. 1ère étape : identification des problématiques que rencontrent les exploitants, identification des chemins ruraux...

## Repères sur l'expérience

› **2010** : tentative de concertation avec les propriétaires pour acquérir des parcelles agricoles

› **2012** : Conventionnement avec Foncier de Bretagne pour déléguer la maîtrise d'ouvrage correspondant à cet objectif de reconquête des friches.

› **Décembre 2013** : 1ère acquisition par Foncier de Bretagne

› **Début 2014** : Lancement d'un aménagement foncier en parallèle

› **Septembre 2014** : Mise en place d'une veille foncière avec la Safer afin de surveiller les ventes et être en mesure de préempter.

## Contacts

**Alain LAYEC, Maire de St-Gildas-de-Rhuys**

02 97 45 23 15 /

[www.saint-gildas-de-rhuys.fr](http://www.saint-gildas-de-rhuys.fr)

**Didier VILAIN, Directeur de Foncier de Bretagne**

[www.foncierdebretagne.fr](http://www.foncierdebretagne.fr)

## Résultats

La démarche est trop récente pour mettre en avant quelques résultats chiffrés à ce jour mais, ce qui est intéressant, c'est que la commune a décidé de se saisir de la maîtrise foncière pour mettre un frein aux phénomènes en place (perte de surfaces agricoles avec la pression touristique et immobilière, les friches, les « sillons », etc.) et réinstaller des sièges d'exploitation sur sa commune afin de la faire vivre toute l'année de ses activités économiques.

Cela contribue également à la politique de circuits courts soutenue par les élus.

## Pour aller plus loin

Etablissement Public Foncier de Bretagne :

[www.foncierdebretagne.fr](http://www.foncierdebretagne.fr)

-> fiche expérience Saint-Gildas de Rhuys (onglet Interventions/milieus naturels)

-> Actualités : L'EPF Bretagne et le Conservatoire du littoral allient leurs forces

Rapport «Etablissements publics fonciers et SAFER - Eléments de contexte et de compréhension» / [www.adeb.org](http://www.adeb.org)

Fiche méthodologique / Connaître les acteurs du foncier / EPFL / [www.certu.fr](http://www.certu.fr)

Terre de Liens :

[www.terredeliens.org/bretagne](http://www.terredeliens.org/bretagne)

-> Publication « La terre on s'enfriche ? »

-> Guide national « Agir sur le foncier agricole »

