



Rn PAT

Réseau national
des Projets Alimentaires Territoriaux



Juillet 2021



Identifier et mobiliser du foncier pour des projets alimentaires

Observatoire du foncier agricole

Le projet en bref...

L'**Observatoire du Foncier** est une offre de services à destination des communes et Communautés de communes du **PETR Cœur Entre-deux-Mers**. Son premier pilier est l'identification du foncier agricole mobilisable pour des projets alimentaires. Son second pilier concerne: l'accompagnement des collectivités dans la prise en main d'outils réglementaires pour la protection du foncier agricole, notamment dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme. Des sessions de formation d'élus et techniciens de collectivités compléteront en 2022 l'offre de service de l'observatoire.

Ce qui est innovant !

Au-delà de l'identification du foncier, cet Observatoire traduit une stratégie globale de préservation et de mobilisation du foncier. Il croise un diagnostic de territoire et une approche réglementaire du foncier agricole, à travers un accompagnement spécifique des collectivités. Il mobilise des structures de l'aménagement foncier (SAFER) et de la production agricole (Chambre d'agriculture) pour construire une vision commune de la stratégie foncière. Cette coopération permet de favoriser l'acceptation des démarches foncières entreprises par un territoire dans le cadre d'un PAT, mais surtout d'assurer la pertinence et la réussite de ces démarches grâce à une collaboration innovante entre collectivités territoriales et structures de la profession agricole.



Action innovante

Urbanisme et
aménagement du
territoire

Le contexte

Le territoire

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Cœur Entre-Deux-Mers est situé aux portes de Bordeaux et s'étend au sud-est de la Métropole. Il comprend 90 communes rassemblées en 5 Communautés de Communes. Plus de 100 000 personnes habitent ce territoire hétérogène, à la fois urbain/périurbain et ultra rural. La croissance de la population y est plus forte que dans le reste du département et de la région. Son attractivité est due à une activité économique dynamique (PME), soutenue par le tourisme œnologique.

La viticulture est la production identitaire du territoire : si près de la moitié du territoire est dédiée à l'agriculture, la viticulture en occupe 65%. Seules 80 exploitations sont vivrières.¹

Un des quatre indicateurs prioritaires d'évaluation de son Projet de Territoire est donc l'évolution du nombre d'agriculteurs engagés dans des productions alimentaires. En outre, le premier axe de son premier pilier est la protection des espaces naturels et l'acceptation de la densification pour limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.



Région Nouvelle-Aquitaine

Les grandes orientations du PAT

Au vu de ce contexte territorial particulier, le PAT contribue activement au Projet de Territoire et bénéficie d'un fort engagement des élus du PETR. Il a vocation à « *soutenir et encourager la relocalisation de productions agricoles alimentaires plus durables et de développer les débouchés locaux auprès de la restauration collective et scolaire en particulier* ». ²

Le foncier et l'installation de productions alimentaires en sont ainsi son enjeu prioritaire : c'est pourquoi une chargée de mission dédiée spécifiquement à la thématique du foncier agricole a été embauchée en septembre 2020, aux côtés d'une chargée de mission PAT, qui anime les autres axes du PAT.

Les trois autres enjeux du PAT sont les suivants :

- La performance économique et environnementale des exploitations
- La santé, l'éducation et l'accessibilité alimentaire
- La restauration collective et ses gaspillages.

¹ Site Internet du PETR Cœur Entre-deux-Mers.

² Ambition 2030, Semer le présent pour nourrir l'avenir. Projet de Territoire Cœur Entre-deux-Mers.

L'expérience en détail

Cette grande priorité du PAT s'est concrétisée sous la forme d'un Observatoire du foncier agricole. Il est animé par une **chargée de mission du PETR dédiée à ce projet** qui mobilise des compétences de l'urbanisme et de l'agronomie. Il fonctionne comme une offre de services à destination des élus des collectivités du PETR, structurée autour d'un premier pilier fondamental qui est l'identification du foncier agricole.



Enjeux

- Diversification de l'agriculture locale en installant des productions alimentaires
- faible autonomie alimentaire due à la prépondérance de la viticulture.
- Protection du foncier agricole de la pression de la Métropole bordelaise et du morcellement : déprise agricole.



Objectifs

1. Identifier le foncier agricole mobilisable pour des projets alimentaires
2. Favoriser l'installation de porteurs de projets par la mise en relation
3. Protéger et mobiliser le foncier agricole en sensibilisant les élus et techniciens aux outils réglementaires utiles (accompagnement et formation)



Pour qui ?

Les élus communaux du PETR & et les agriculteurs (propriétaires de foncier & repreneurs)

« C'est un regard neuf, qui croise plusieurs approches qui est proposé ici : celle de : l'agriculture, de l'aménagement et du droit de l'urbanisme. » Claire Sérès, PETR Cœur Entre-deux-Mers

L'historique

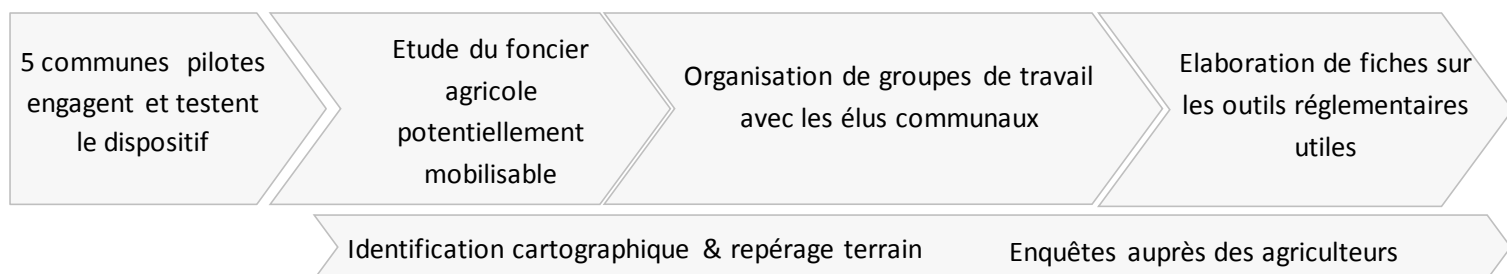
Les caractéristiques du territoire font du **maintien de l'agriculture locale** un enjeu majeur, fortement pris en compte notamment par les communes du PETR attenantes à la Métropole. La prise de conscience de l'importance de la relocalisation de l'alimentation a immédiatement été liée à la nécessité de préserver le foncier agricole dont le **mitage, l'enfrichage et la déprise deviennent visibles**. L'observatoire vise ainsi à améliorer l'autonomie alimentaire (estimée de manière théorique à 21 jours/an à l'échelle du territoire du Pôle), limiter / lutter contre l'artificialisation des sols.



place.

L'élaboration d'une **méthodologie pour identifier du foncier mobilisable** a débuté fin 2019, grâce à des **élus** très sensibles à la question du foncier agricole. Un des **Vice-Présidents du PETR** était convaincu de l'enjeu stratégique à travailler précisément sur le foncier : à un **travail cartographique** viendrait s'ajouter un **travail de terrain** pour confirmer le repérage des parcelles disponibles pour l'installation de nouveaux candidats ou la diversification d'exploitations déjà en

Les grandes étapes



L'idée d'un travail à l'échelle de la parcelle a nécessité de tester ce dispositif auprès de quelques communes. **Cinq communes** situées près de Bordeaux se sont portées volontaires. Parallèlement au démarrage de l'identification cartographique et du repérage terrain, des **étudiants de Bordeaux Sciences Agro** ont conduit début 2020 des entretiens auprès d'agriculteurs pour obtenir une analyse des stratégies de rétention foncière.

Pour pouvoir donner suite au travail cartographique, il s'est avéré indispensable de connaître les propriétaires intéressés par la cession ou la location au travers de rencontres. Un travail de fond s'est donc engagé avec comme pierre angulaire **la mise en confiance et la connaissance des acteurs**. Des **groupes de travail animés par le Pôle Territorial** ont été organisés **au sein de de chaque commune pilote** pour identifier le foncier. Dans ces groupes, les **élus communaux** choisissent quels membres intégrer selon le jeu d'acteur local, avec pour seul critère leur très bonne connaissance du territoire. Des **agriculteurs** sont présents dans la plupart des groupes de travail communaux. Suite au repérage cartographique et au premier passage terrain de la **chargée de mission**, ils précisent l'acceptabilité des **propriétaires fonciers** grâce à un travail formel et informel presque quotidien.

Une fois le foncier précisément identifié et son propriétaire rencontré, le PETR a commencé à l'intégrer dans une base de données. Cela permet d'orienter des candidats à la reprise vers des propriétaires en fonction de leur projet et du secteur recherché.

Méthode d'identification du foncier

Travail cartographique : Prise en compte des zones A (agricoles) et N (naturelles et forestières) des PLU, grâce au cadastre et autres outils cartographique. Depuis 2021, cette première approche est complétée de nouveaux critères réglementaires pour pré-sélectionner des sites présentant une conjonction d'éléments favorables : zonages environnementaux, prescription de PLU, servitudes, zones inondables, etc.

Passage terrain : Une observation de terrain vient compléter le travail cartographique.

Groupe de travail communal : Présentation des résultats de ces analyses croisées au groupe de travail. Les **référénts communaux** précisent les informations et orientent la **chargée de mission** vers les agriculteurs et propriétaires les plus susceptibles d'être ouverts à une discussion sur la transmission/diversification.

Rencontres avec les agriculteurs et /ou propriétaires : Ces personnes priorisées par le groupe de travail communal sont enquêtées une à une pour sonder leurs projets et savoir qui serait intéressé pour céder ou louer ; la temporalité des projets pouvant varier du court au long terme. Les exploitants approchant de la retraite sont également interrogés. De même, les espaces viticoles non plantés sont repérés pour des projets de diversification (mise en œuvre par le propriétaire ou location du terrain).

La **SAFER** Nouvelle-Aquitaine permet l'identification des **parcelles sans propriétaires** (biens sans maîtres) à la demande des communes, afin de compléter l'identification des friches. La **Chambre d'agriculture** réalise également à la demande des communes ou des exploitants qui hésitent entre plusieurs sites une analyse du sol, pour estimer le **potentiel agronomique** du terrain et définir les productions les plus adéquates.

L'initiative aujourd'hui

Le **premier pilier de l'Observatoire** (identification du foncier) se **stabilise au sein des communes pilotes** et avec plusieurs nouvelles communes qui ont rejoint le dispositif dès le 1^{er} semestre 2021.

En parallèle, le Pôle Territorial renforce son offre de service en proposant un accompagnement des collectivités pour la prise en main des outils réglementaires à la protection du foncier agricole.

Dans ce cadre, le Pôle accompagne depuis fin 2020 plusieurs collectivités dans la **révision ou l'élaboration de documents d'urbanismes** (PLU). L'idée est de veiller à ce qu'à chaque étape stratégique, notamment dans l'élaboration du PADD, l'écriture du règlement ou dans le zonage, des **points de vigilance sur la protection du foncier** agricole soient partagés aux **élus**. Le PETR peut être **force de propositions pour préserver le foncier** et **identifier les secteurs à enjeux sur le territoire** pour aider à décider des orientations prioritaires. L'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « foncier agricole » dans le PLU peut également être proposée.

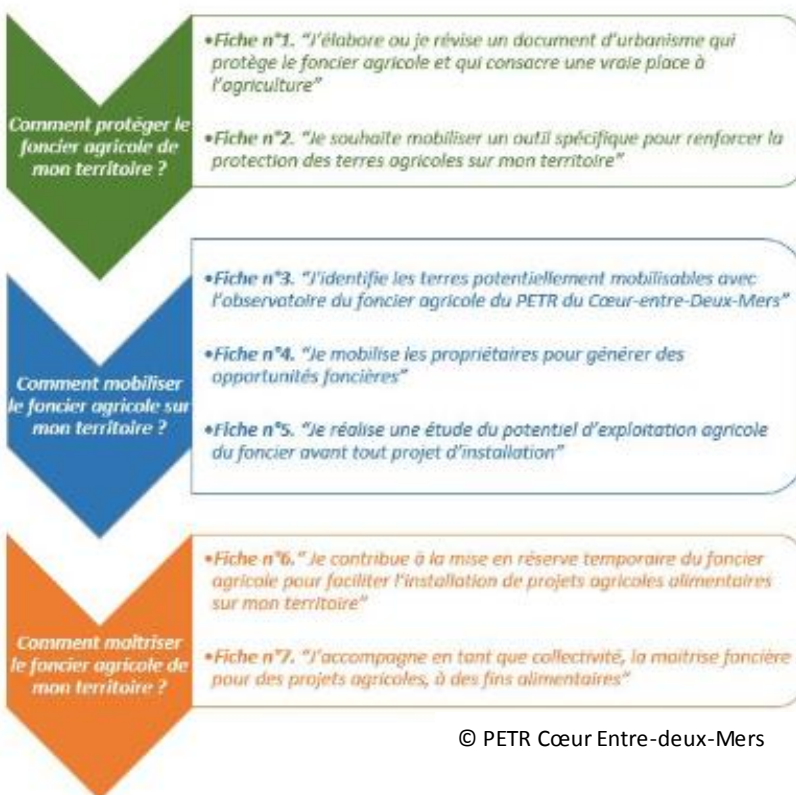
L'identification du foncier et des exploitants proches de la retraite sur lesquels il y a un enjeu de transmission est annexée comme élément de **diagnostic du territoire au PLU**. L'équipe municipale fait le lien entre les deux groupes de travail, celui animé par l'Observatoire du foncier et celui en charge de l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme.

Ce **conseil réglementaire** opéré par la chargée de mission du Pôle est indépendant du travail communal autour du premier pilier de l'Observatoire, les communes pouvant souscrire indépendamment à l'un ou l'autre.

En outre, le PETR met à disposition des élus et techniciens qui en font la demande des **fiches techniques** qui présentent tous les **outils réglementaires** concevables pour **renforcer ou faciliter le maintien et le développement de l'agriculture**. Elles sont organisées en trois axes :

- Comment protéger le foncier agricole ?
- Comment mobiliser le foncier agricole ?
- Comment maîtriser le foncier agricole ?

Le jeu se compose de **7 fiches actions** organisées par thématique :



© PETR Cœur Entre-deux-Mers

Les effets de l'innovation

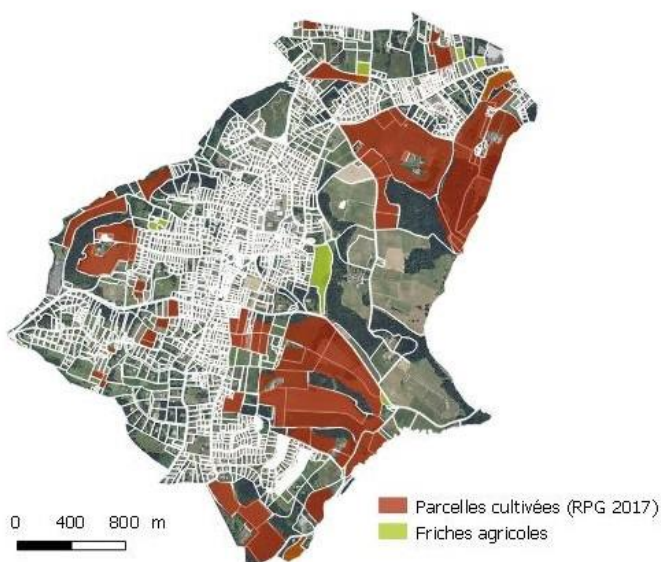
Pour ses usagers

Dès Juillet 2021, ce sont désormais 11 communes du Pôle Territorial qui ont intégré l'Observatoire du foncier. Quelques communes se sont saisies des deux piliers de l'Observatoire, d'autres sollicitent le Pôle uniquement pour le recensement de leur foncier agricole.

L'animation de l'observatoire du foncier et la présentation de l'offre de services aux collectivités du territoire ont également été contraints par le contexte sanitaire lié au Covid. Il était initialement prévu d'organiser des réunions publiques en complément de la communication faite sur les réseaux sociaux, le site Web du PETR, et la distribution de plaquettes. Les réunions de sensibilisation sont pour l'heure dispensées en visio-conférence aux collectivités du Pôle, sans pouvoir toucher directement les propriétaires fonciers.

En termes de résultats opérationnels, les communes les plus proactives parviennent grâce à l'Observatoire à se mettre en contact avec des candidats à l'installation et des propriétaires fonciers désireux de vendre ou louer. Certains de ces projets débouchent sur des projets alimentaires destinés à l'approvisionnement des cantines scolaires. D'autres, envisagent la mise en place de projets agricoles communaux (sous régies agricoles ou autre), suite à l'identification de leur foncier agricole. L'Observatoire permet de les identifier très clairement auprès de candidats motivés par des projets alimentaires.

Quelques premières installations de porteurs de projets ont été initiées à partir du 1^{er} semestre 2021. .



Dans le territoire

L'Observatoire du foncier est l'outil foncier du PAT du Cœur-Entre-deux-Mers et à un de ses quatre critères d'évaluation (nombre d'agriculteurs installés en productions alimentaires). A terme, il vise ainsi améliorer l'autonomie alimentaire du territoire et son adaptation au changement climatique.

Et ailleurs !

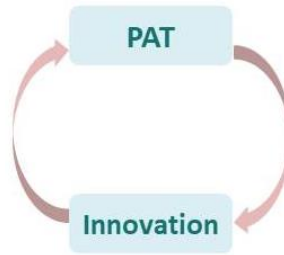
Cet Observatoire a inspiré de nombreux territoires voisins soumis aux mêmes problématiques foncières, qui sollicitent régulièrement le Pôle territorial du Cœur Entre-deux-Mers pour mettre en place des projets similaires ou connexes. Le Département de la Gironde soutient cette démarche pionnière, ce qui donne une bonne visibilité locale à l'Observatoire.

PAT & innovation : apports mutuels

L'Observatoire permet de répondre de manière très concrète et « complète » à l'enjeu majeur de son PAT. Il va contribuer à la réalisation de l'ambition du PAT concernant l'agriculture locale.

Il a été l'occasion d'un travail coopératif approfondi avec la SAFER et la Chambre, ce qui a permis d'asseoir ces partenariats profitables au PAT en général.

L'Observatoire est un outil au service du PAT : développement de projets alimentaires pourrait contribuer à ses autres axes, notamment celui sur la restauration collective.



Le cadre du PAT a permis d'inscrire l'Observatoire du foncier dans les priorités du projet de territoire et de ses élus. Il a également pu mobiliser des structures externes indispensables à la concrétisation de la stratégie foncière mise en place.

Les limites

Certains agriculteurs peuvent parfois s'interroger sur les finalités du projet et sur l'implication des collectivités sur des questions de foncier agricole. Le travail de sensibilisation des exploitants et autres propriétaires fonciers (friches agricoles) qui était prévu initialement, ayant été limité du fait du contexte sanitaire 2020-2021.

Les perspectives

Des sessions de formation des élus et des techniciens seront mises en place d'ici la fin 2021 – début 2022, sur les outils réglementaires destinés à protéger le foncier agricole et compléter par la pratique le jeu de fiches-actions à disposition des élus.

Par ailleurs, le Covid-19 ayant retardé certaines enquêtes auprès des agriculteurs, la mise en relation cédants-repreneurs n'est pas encore structurée. Le travail d'animation d'une base de données de mise en relation, en partenariat avec la Safer et la Chambre, va s'accélérer dès que possible.

Des réflexions sont en cours pour savoir si les candidats à la reprise devraient pouvoir intégrer les groupes de travail communaux.

Bon à savoir pour m'inspirer de ce projet...

Moyens humains & compétences nécessaires

- 1 ETP complet dédié à l'Observatoire. Chargée de mission : ingénieure agronome ayant travaillé 8 ans en bureau d'étude sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.
- Appui d'un stagiaire de six mois pour l'identification de friches et la proposition d'indicateurs de suivi.

- Groupes communaux : membres variables selon la configuration locale. Acteurs fins connaisseurs du territoire, volontaires et disponibles car du temps et de l'énergie sont nécessaires pour se faire le relais de l'Observatoire auprès des agriculteurs/propriétaires.

Travail méticuleux très demandeur en temps : « *Un dispositif où l'on s'appuie énormément sur l'ingénierie locale et la concertation avec les élus [...], le travail à la parcelle c'est du cousu main. On déploie un temps significatif d'accompagnement et de sensibilisation des élus sans lequel ça ne fonctionnerait pas.* » Claire Séres, PETR Cœur Entre-deux-Mers

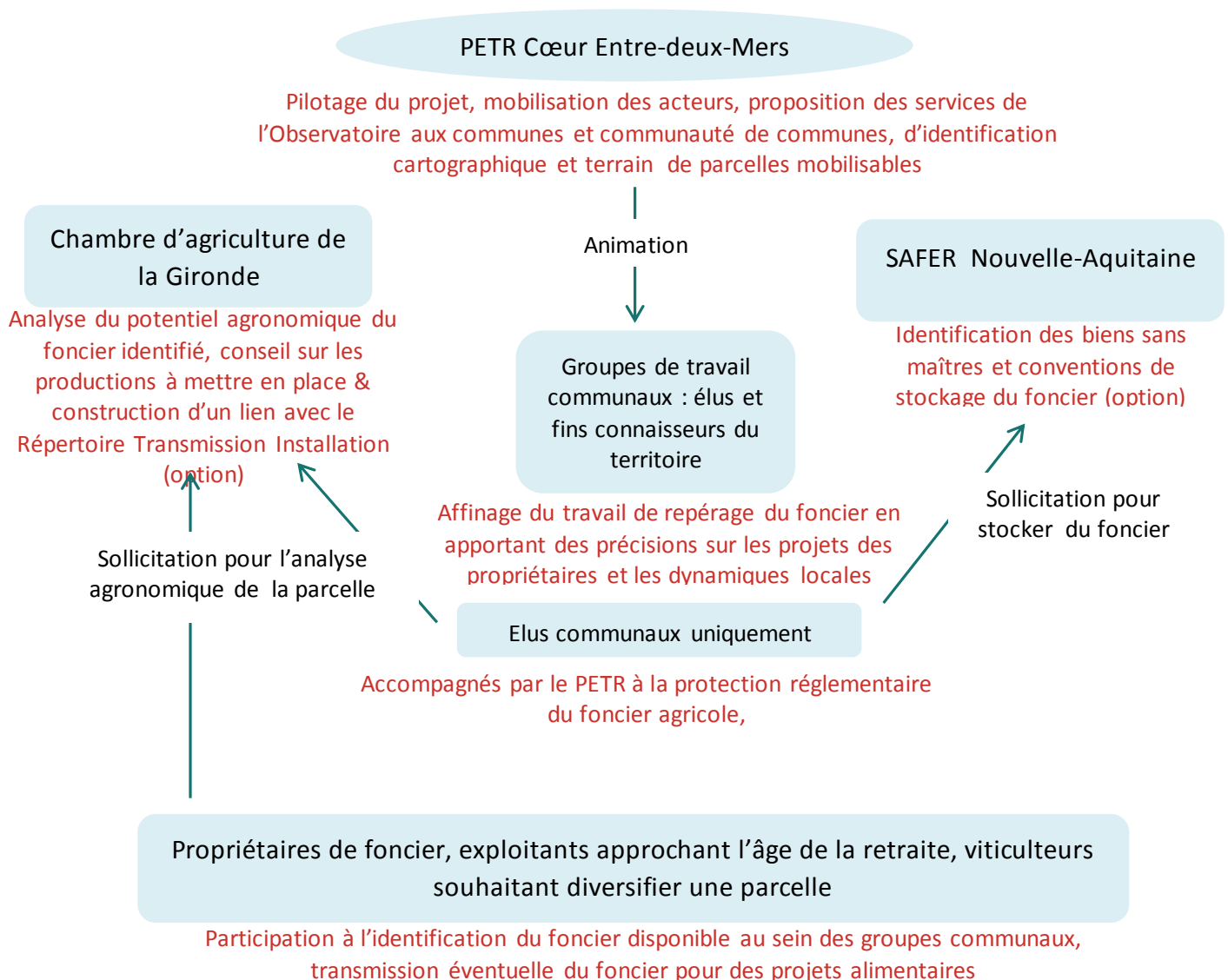
Observatoire multi-partenarial. Croise les compétences du Territoire de projet, de la Chambre d'agriculture et de la SAFER au sein d'une vision stratégique commune.

Budget

Le budget de l'Observatoire est encore évolutif. A titre informatif, celui de la phase expérimentale (5 communes pilotes sur 2 ans), s'élève à 80 000 € environ. Pour les nouvelles communes, les prestations « observatoire » du Pôle sont « gratuites » pour les communes adhérentes (elles cotisent par ailleurs la mutualisation de l'ingénierie du Pôle territorial à travers leurs cotisations annuelles)

Si les communes souhaitent bénéficier d'une prestations spécifique chambre ou safer , il y a une facturation qui se fait entre les 2 organismes (prestations en option)

Acteurs



Leviers et conditions de réussite

Contexte interne et externe favorable à une prise de conscience collective :

- Nouveaux élus du PETR (municipales 2020) sensibles à la protection des espaces naturels et agricoles
- Crise sanitaire : importance de l'autonomie alimentaire, dynamisme de la demande en circuits-courts
- Crise viticole
- Sensibilisation aux changements globaux et protection du foncier naturel et agricole

Mise en œuvre :

- Travail avec les élus communaux : connaissance des agriculteurs et lien de confiance.
- Intégration des agriculteurs dans les groupes de travail et rencontres individuelles.
- Partenariats avec la Chambre d'agriculture et la SAFER
- Compétences croisées de la chargée de mission
- Un ETP complet mobilisé

Points de vigilance

- Nécessité de sensibiliser les élus à toute la complexité de la question foncière.
- Nécessité d'être très clairs sur la manière de communiquer et de présenter le projet aux agriculteurs.

L'attention portée au discours de sensibilisation et de mobilisation autour d'une stratégie de protection/mobilisation foncière peut aider à dépasser certains freins, rencontrés ici par le PETR :

- Stratégies spéculatives individuelles
 - Réactions défensives de certains agriculteurs, inquiétudes
 - La sensibilité de la question foncière nécessite d'instaurer sur la durée un lien de confiance avec les propriétaires .
 - L'implication des agriculteurs dans la démarche est importante pour la réussite de la démarche. Ici, différents temps de sensibilisation sont prévus (réunions publiques, enquêtes, permanences Safer/chambre)
 - Complexité des règlements d'urbanisme : fossé temporel entre la volonté politique et le temps de réalisation
- Temporalité : facteur important qui peut être un atout ou une contrainte selon les cas.*
- Idéaux des nouveaux élus pas forcément accompagnés de bagages techniques suffisants : anticiper une formation suffisante.

Pour aller plus loin

Contact : Claire Sérès, chargée de mission au PETR Cœur Entre-deux-Mers : urbanisme@coeurentre2mers.com

Ressources : [Page Web de l'Observatoire](#)