



MOBILISER du foncier public pour développer l'installation d'activités agricoles biologiques, de proximité et créatrices d'emploi

Fiches outils pour accompagner un projet d'installation
Septembre 2023



En 2017 dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial, le Grand Clermont, le Parc Livradois Forez et leurs partenaires se sont saisis des questions de transition alimentaire et agricole . Ils ont constaté un intérêt fort des élus locaux dans la relocalisation d'une alimentation de qualité, notamment pour l'installation d'agriculteurs afin de répondre aux besoins de leur commune: cantine scolaire, marché de plein vent, petits commerces. Mais la démarche apparait souvent complexe et de multiples questions se posent à eux: comment imaginer un projet viable et attractif? Quels outils mobiliser ? A qui faire appel ? Quel rôle doit jouer la collectivité ?

En 2022, les pilotes du PAT choisissent d'aller plus loin sur ce sujet. Ils imaginent un dispositif qui accompagne quelques communes volontaires à recenser, qualifier et mobiliser du foncier public disponible pour faciliter l'installation d'activités agricoles qui s'inscrivent dans les objectifs développés dans le PAT (préservation des espaces agricoles, maintien de la valeur environnementale et agronomique des sols, agriculture biologique, création d'emplois agricoles...). Au-delà de la concrétisation d'un projet agricole, cette expertise devait permettre aux élus municipaux de mieux comprendre les enjeux d'une installation agricole et d'appréhender les moyens, outils, partenaires mobilisables pour orienter le développement des activités agricoles du territoire.

L'accompagnement de 8 communes: Sauviat, St Genès-Champanelle, St Jean-d'Heurs, Mirefleurs, Riom, Bonneval, Pignols et Vic-le-Comte à la mobilisation de foncier pour l'installation d'activités agricoles biologiques, de proximité et créatrices d'emplois s'est déroulé de juin 2022 à mars 2023 dans ce cadre avec l'animation de l'association Bio 63 et de Terre de Liens Auvergne.

Ce document compile dix fiches outils. Elle constituent une aide à la planification des démarches clés pour accompagner un projet d'installation sur son territoire.



MÉTHODE – FICHE OUTIL n°1

QUELLES ÉTAPES POUR ACCOMPAGNER UNE INSTALLATION AGRICOLE ?

Proposition de méthodologie pour planifier les différentes démarches à entreprendre pour accompagner un projet d'installation sur son territoire.

1	Identifier les besoins de la commune et la stratégie mise en œuvre (installation pour approvisionner une cantine, pour faire face aux enjeux de transmission, etc.). FICHE N°2
2	Identifier les fermes à transmettre sur la commune ou du foncier public adapté, en fonction de la stratégie définie au préalable. FICHE N°2 et N°4
3	Pour le foncier public, s'assurer que les terrains sont bien libres de toute occupation. Le cas échéant, prendre ses dispositions sur les terrains occupés.
4	Identifier le potentiel agronomique de la terre et le type d'activité qui y peut être installée. FICHE N°5
5	Identifier le type de bail ou de mise à disposition, de régie que la collectivité souhaite mettre en place. FICHE N°8
6	Identifier si la collectivité souhaite inclure des clauses environnementales (BRE), ou des obligations réelles environnementales (ORE). FICHE N°8
7	Demander une délibération du conseil municipal (que ce soit pour un bail écrit, oral, une mise à disposition, une régie, etc.). FICHE N°3
8	Calculer le montant du fermage pour un bail rural. FICHE N°8
9	Rédiger l'appel à candidature et ce que vous attendez en termes d'expériences, de profil, de projets et de pièces de la part du candidat. FICHE N°6
10	Diffuser l'appel à candidature. FICHE N°6
11	Préparer un jury qui sélectionnera les candidatures et le / les candidat-e-s ainsi qu'une grille de sélection (permettant neutralité et impartialité). FICHE N°6 et N°7
12	Réaliser la visite de la ferme ou des/ de la parcelle(s). FICHE N°5
13	Réceptionner l'ensemble des candidatures et réunissez un jury.
14	Identifier le/la candidat.e retenu.e et discuter avec lui des éventuelles les problématiques à résoudre. FICHE N°7
15	En fonction des règlements en vigueur et des habitudes de l'administration (DDT), indiquez au candidat sélectionné qu'il doit réaliser une demande d'autorisation d'exploiter
16	Préparer le bail (Ressource : https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-agricole-responsable)

Une publication

dans le cadre du PAT



Septembre 2022

LE DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER DE MA COMMUNE

Afin de formaliser un diagnostic agricole de votre commune avec votre conseil municipal, vous devez réunir des informations quantitatives et qualitatives.

Cela signifie qu'il faut identifier les lieux où vous pourrez récolter de la donnée et aussi prévoir des entretiens avec divers acteurs de votre territoire.

Les indicateurs quantitatifs :

Retrouvez les indicateurs départementaux du recensement agricole sur site Agreste du Ministère (<https://vizagreste.agriculture.gouv.fr/>) dont vous pouvez vous servir pour introduire votre diagnostic et où il sera important d'identifier :

- La pyramide des âges des agriculteurs de votre département, il est fort à parier que la courbe de votre commune soit la même (à vérifier par des entretiens avec les agriculteurs)
- La spécialisation des activités agricoles des communes entre 2010 et 2020
- L'évolution du nombre d'exploitations
- L'évolution de la SAU (Surface Agricole Utile) moyenne qui vous permettra d'identifier si les fermes s'agrandissent
- Le volume de travail en équivalent temps plein (ETP)

Les indicateurs par commune du recensement agricole 2020 sont à retrouver sur le site de la DRAAF Auvergne Rhône-Alpes : <https://draaf.auvergne-rhone-alpes.agriculture.gouv.fr/chiffres-sur-un-territoire-r1256.html> :

- Nombre exploitations
- Superficies en céréales et oléo-protéagineux (en ha)
- Superficies de cultures permanentes (en ha)
- Superficies de prairies (en ha)
- Total des superficies agricoles (en ha)
- UGB (Unité Gros Bétail) totaux - coef alimentation totale
- dont UGB herbivores (bovins, ovins, caprins, équins)
- dont autres UGB
- UTA (Unité de Travail Annuel (ou Unité de Temps Humain)) en ETP)

Sur le site « Crat'er » créés par les Greniers d'abondances : crater.resiliencealimentaire.org/accueil vous retrouverez un état des lieux agricoles et alimentaires de votre commune entre 1988 et 2010. Les informations à retenir :

- L'évolution du nombre d'exploitations de votre commune entre 1988 et 2010
- L'évolution de la surface agricole utile totale de ces exploitations entre 1988 et 2010
- L'évolution de la surface moyenne par exploitation entre 1988 et 2010
- L'adéquation théorique entre production et consommation
- L'écart entre production et consommation pour le territoire
- La part de l'alimentation d'origine animale dans l'empreinte en surface de la consommation

Vous pouvez retrouver un très court « portrait de territoire » sur le site Agreste en saisissant votre commune dans le champ « Pour modifier cette zone »

<https://stats.agriculture.gouv.fr/cartostat/#c=home>

Le site RPG/IGN qui vous permet d'avoir accès à des cartographie de votre commune : <https://geoservices.ign.fr/rpg>

Le site Parcel (<https://parcel-app.org/>) vous permet d'identifier les données suivantes à faire figurer sur votre diagnostic :

- Les surfaces agricoles à mobiliser qui sont théoriquement nécessaires pour satisfaire les besoins alimentaires de la population choisie
- Le potentiel nourricier de votre territoire, c'est-à-dire le rapport entre la surface agricole actuelle et la surface agricole à mobiliser. Cela traduit la capacité théorique des surfaces agricoles du territoire à répondre à la demande alimentaire de la population choisie
- Les emplois agricoles nécessaires pour une relocalisation de l'alimentation ?
- Les impacts écologiques associés au choix d'alimentation (bio, consommation de viande, gaspillage alimentaire...)

Les autres informations à identifier :

- Le nombre de personne sur votre territoire et son évolution (INSEE)
- La part de surface en bio : contacter l'association Bio 63 : <http://www.auvergnerhonealpes.bio/qui-sommes-nous/bio-63>
- Le recours à l'aide alimentaire / taux de pauvreté de la commune : contacter les associations et organisations humanitaires
- Le nombre de commerce sur votre commune
- Si les commerces de votre commune ou autour commercialisent des aliments produits sur votre commune
- Le nombre de porteurs de projet qui sont déjà venus à la mairie

Données qualitatives essentielles de votre diagnostic :

- Des entretiens avec des agriculteurs du territoire pour identifier :
 - Leur âge
 - Leur activité agricole
 - S'ils ont identifié un repreneur
 - S'ils sont informés des démarches sur la transmission
 - Leur ressenti vis-à-vis de leur ferme, de ces questions de reprise
 - Leur ressenti vis-à-vis de futures installations
- Entretiens avec les autres acteurs du territoire : cantines scolaires, association, chambre d'agriculture, commerçants
- Entretiens et ou questionnaire auprès des consommateurs du territoire pour connaître leurs habitudes

FICHE OUTIL n°3

ABORDER L'INSTALLATION ET LA TRANSMISSION AGRICOLE AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL

EN AMONT DU CONSEIL MUNICIPAL

Avoir des lectures et échanges divers sur les questions foncières, d'installation et de transmission pour s'immerger dans ces sujets :

Selon vos questions vous pouvez contacter les structures d'accompagnement agricole de votre département (voir les coordonnées fiches de présentation des acteurs) telles que :

- votre chambre d'agriculture qui est une chambre consulaire dédiée à l'agriculture qui a 3 missions principales :
 - Contribuer à l'amélioration de la performance économique, sociale et environnementale des exploitations agricoles et de leurs filières,
 - Accompagner les territoires dans la démarche entrepreneuriale et responsable des agriculteurs ainsi que la création d'entreprise et le développement de l'emploi,
 - Assurer une fonction de représentation auprès des pouvoirs publics et des CT
- la SAFER de votre département qui est un opérateur foncier intervenant sur l'ensemble du marché foncier rural. Elle acquière des biens à l'amiable ou en utilisant le droit de préemption avec des objectifs d'intérêt général définis par la loi : pour protéger l'agriculture et l'environnement et pour restructurer les exploitations agricoles. Elles sont aussi des experts en observation foncière et proposent aux collectivités qui souhaitent des accompagnements.
- l'association Terre de Liens de votre territoire à retrouver <https://terredeliens.org/> et le centre de ressources sur ressources.terredeliens.org/recolte
- le groupement d'Agriculteurs Biologiques de votre territoire et le site <https://territoiresbio.fr/>
- les réseaux CIVAM, RENETA, ADEAR etc., dans votre territoire vous pouvez regarder sur le site passerellespaysannes.fr

Venir avec des éléments tangibles et chiffrés lors de son conseil municipal :

- [Recensement agricole 2020](#) disponible sur le site de la DRAAF (nombre de départs à la retraite, nombre d'ha qui changent de main...),
- Outil PARCEL sur parcel-app.org pour évaluer sur sa commune les surfaces agricoles nécessaires pour se nourrir localement, ainsi que les emplois agricoles et les impacts écologiques associés),
- Outil CRATER sur crater.resiliencealimentaire.org pour diagnostiquer sur sa commune ou son territoire la résilience et la durabilité des systèmes alimentaires.

Identifier des exemples d'installation et de transmission sur son territoire

- Être en veille sur les installations et transmissions qui se sont produites autour de la commune, rencontrer les nouveaux installés et le-la cédant·e pour échanger sur le processus,
- Se servir d'exemples concrets qui ont été documentés :

- « Des idées pour transmettre, et si on restructurait les fermes ? »
<https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/des-idees-pour-transmettre-et-si-on-restructurait-les-fermes>
- « Des idées pour transmettre, les dynamiques territoriales qui soutiennent les transmissions : <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/des-idees-pour-transmettre-les-dynamiques-territoriales-qui-soutiennent-les-transmissions>
- Avoir en tête aussi la clé des installations « bio » avec un nombre d'emploi similaire ou plus élevé sur la ferme, des familles en plus, des circuits courts qui créent de l'activité économique.

Identifier des élu-es d'une commune qui a/ont travaillé sur ces sujets :

Afin d'identifier des élu-es de votre territoire, n'hésitez pas à rester en veille auprès :

- des communes alentours,
- de votre intercommunalité,
- du PNR,
- des associations,
- des structures agricoles de votre territoire qui ont souvent des réseaux de territoire en place avec des échanges d'expériences.

Ne pas hésiter à prendre rendez-vous et les interroger sur le projet et les échanges qu'ils ont eux-mêmes au sein de leur organe de décision (conseil municipal, conseil communautaire, etc).

Identifier un ou des conseillers/conseillères municipaux qui partagent ces ambitions :

Ils seront en soutien des éléments que vous souhaitez aborder en conseil municipal. Compter sur leur appui lors de votre intervention.

PENDANT LE CONSEIL MUNICIPAL

Exposez vos éléments avec des chiffres et des éléments quantitatifs

Appuyez-vous sur des chiffres que vous êtes allé chercher (Voir Fiche Outil N°2)

Indiquez qu'il n'est pas de votre volonté d'opposer des systèmes de productions

Faites le constat qu'en effet, l'agriculture française est organisée en grandes filières et que toutes les fermes n'ont pas vocation à être re-structurées et transmises en circuits courts et de proximité. En revanche, indiquez qu'il y a manifestement aujourd'hui un enjeu à parler de l'installation et de la transmission des fermes au vue des chiffres du dernier recensement agricole de 2020, du nombre

d'agriculteurs non remplacés (1 sur 4), des terres qui vont changer de mains dans les prochaines années, et de la difficulté à trouver du foncier / des fermes achetables par les porteurs de projets qui souhaitent s'installer (appuyez-vous sur des chiffres que vous êtes allé chercher).

Prenez le prisme des bénéfices envisagés pour la commune :

Le prisme de la ruralité, des familles qui s'installent, de la vie dans les villages, de la valeur-ajoutée produite et vendue sur le territoire lorsqu'il y a des fermes en circuit court, du nombre d'emploi créés, de la diversité des profils qui s'installent et du bienfait pour le territoire (appuyez-vous sur des exemples que vous êtes allé chercher).

Proposer un témoignage pour appuyer vos propos :

Demandez à faire témoigner un ou deux agriculteurs-agricultrices récemment installé·e·s sur le territoire au sein du conseil municipal ou bien lors d'une réunion connexe. Vous pouvez aussi demander à un·e élu·e de venir témoigner de la dynamique créée sur son territoire (appuyez-vous sur des personnes que vous avez déjà rencontrées)

ET SUR LA QUESTION DU BIO ?

- Connaître les affirmations et généralités fréquemment évoquées et les contre-arguments à présenter :

Consulter le [TOPO de la Bio](https://biopaysdelaloire.fr/topo-de-la-bio-8-reponses-aux-allegations-les-plus-recurrentes) sur biopaysdelaloire.fr/topo-de-la-bio-8-reponses-aux-allegations-les-plus-recurrentes

Consulter le [Guide pour vos amis biosceptiques](https://auvergnerhonealpes.bio/docs/telechargement/2020/Guide%20biosceptiques%202016.pdf) pour connaître des pistes de réponses complémentaires sur auvergnerhonealpes.bio/docs/telechargement/2020/Guide%20biosceptiques%202016.pdf

Le local c'est déjà bien !

Tout est presque bio

Il ne faut pas opposer les systèmes

C'est vraiment bio ?

Les bio ont un moins bon bilan carbone

Les viticulteurs bio polluent plus les sols

Le pouvoir d'achat est en baisse et les produits bio sont toujours trop chers

Les consommateurs n'achètent plus bio, il n'y a plus de débouchés pour les producteurs

La bio, je n'y crois pas

Un produit local est un produit sain pour moi et la terre

La bio à quoi ça sert si tout est pollué autour des champs ?

L'agriculture bio ne peut pas nourrir le monde

Manger bio c'est trop cher pour moi

Le bio ça vient de loin, je préfère le local !

L'agriculture bio, ça change quoi pour l'emploi ?

Rien ne dit que la bio est meilleure pour la santé

L'agriculture biologique, est-ce vraiment mieux pour l'environnement ?

La bio n'est pas mieux pour le bien-être animal

Manger bio ? Pour ne manger que des graines ? Non merci

Une publication

dans le cadre du PAT



Auvergne



Les Agriculteurs du Pays d'Ollme



Septembre 2022

FICHE OUTIL N°4

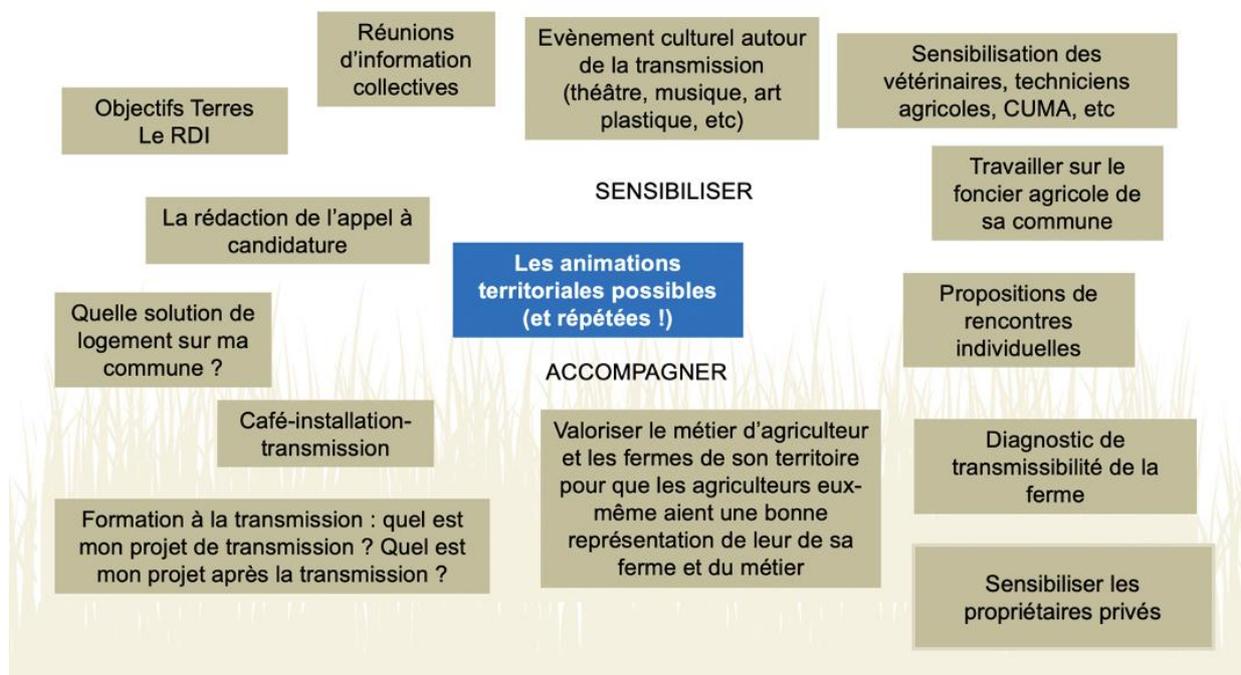
PARLER DE TRANSMISSION EN TANT QUE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE

LES TRANSMISSIONS AGRICOLES

Chacun a sa propre représentation de ce que sont les transmissions agricoles. Ces dernières se définissent avant tout par leur objet, ce que l'on transmet et à qui : tout ou partie des biens (bâti, matériel, cheptel, habitat), à un ou plusieurs repreneurs, avec ou non des évolutions sur les caractéristiques de la ferme. C'est aussi faire vivre des compétences, des savoir-faire spécifiques, l'expérience du cédant ou encore l'histoire du lieu, de la ferme...

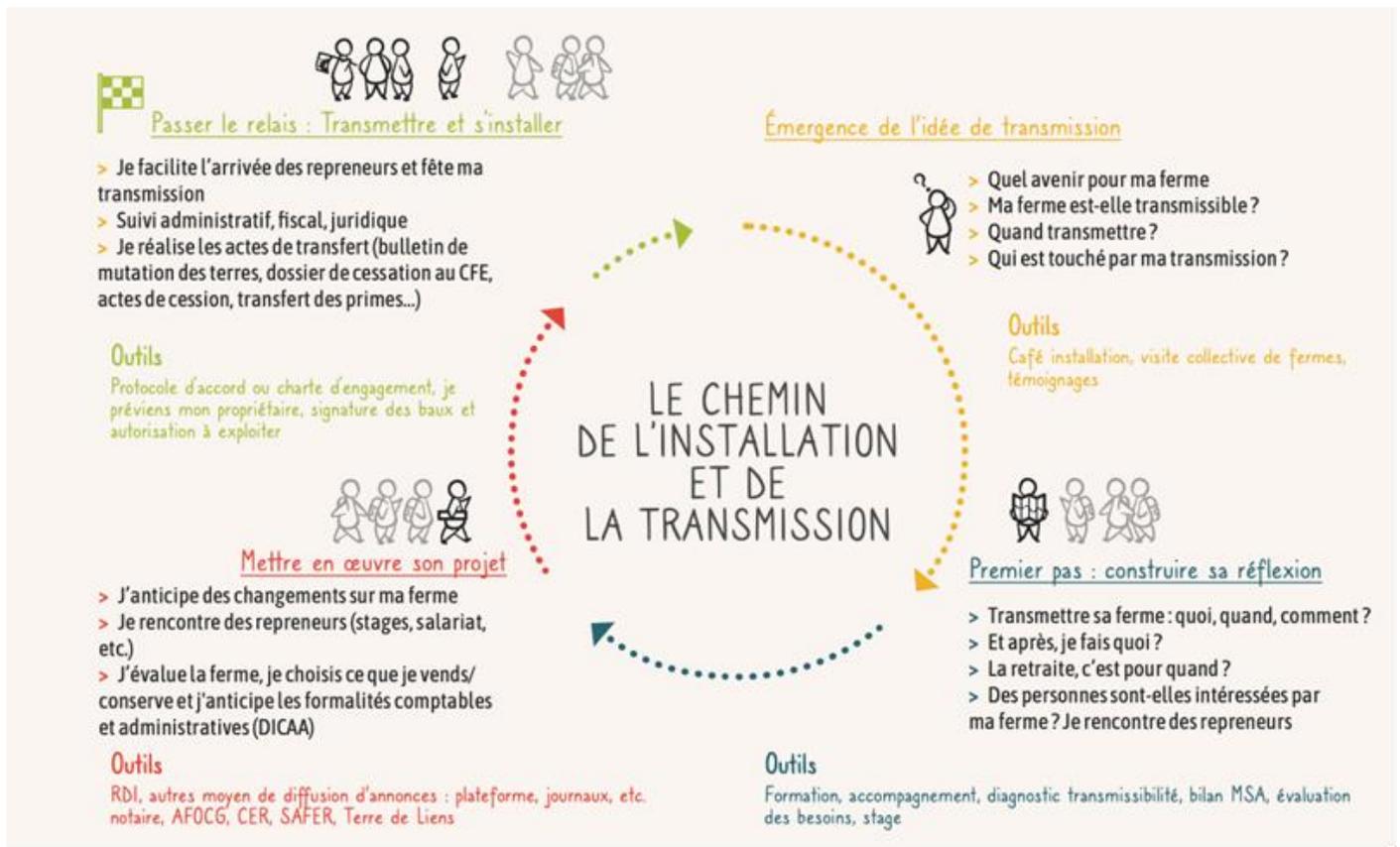
LES LEVIERS D' ACTIONS EN TANT QUE COLLECTIVITÉ TERRITORIALE : L'ANIMATION TERRITORIALE, UN RÔLE ESSENTIEL

Transmettre, ce n'est pas seulement qu'une question de vente ou de viabilité économique. C'est penser à une viabilité environnementale et sociale, en réfléchissant au renouvellement voire l'accroissement du nombre d'actifs agricoles sur son territoire. C'est œuvrer à une agriculture avec des paysans nombreux et bien intégrés dans leur territoire.



Les graphiques ci-dessous sont issus du guide « Des idées pour transmettre, les dynamiques territoriales qui soutiennent les transmissions », paru en octobre 2019 réalisé par la FADEAR, le réseau CIVAM, Terre de Liens et l'inter-AFOCC financé par le Ministère de l'agriculture et de l'Alimentation dans le cadre du programme AITA, à retrouver en ici <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/des-idees-pour-transmettre-les-dynamiques-territoriales-qui-soutiennent-les-transmissions>

LE PARCOURS D'UNE TRANSMISSION AGRICOLE



Source : Des idées pour transmettre : Les dynamiques territoriales qui soutiennent la transmission, disponible ici <https://www.agriculturepaysanne.org/IMG/pdf/livret-aita-axe2-final-web-prot.pdf>

LES QUESTIONS QU'UN CÉDANT SENSIBILISÉ À LA TRANSMISSION DE SA FERME DOIT SE POSER LORS DU PARCOURS D'UNE TRANSMISSION AGRICOLE

Anticiper

La mise en relation avec un potentiel repreneur est facilitée dès lors que le cédant a trouvé des réponses à la plupart des questions suivantes :

- Quels sont les éléments qui me tiennent à cœur pour la reprise : type de production(s), mode de production (bio...), etc. ? Et quels sont ceux sur lesquels je suis flexible ?
- Quels seront mes ressources et mes besoins financiers après la transmission ?
- Quels prix de vente pour ma ferme ?
- Où vais-je habiter après ?
- Quels sont mes projets personnels à l'avenir ? Comment vais-je continuer à m'investir sur la ferme après la reprise ? Quel rôle souhaiterais-je avoir auprès du repreneur ?

Déterminer ce qui compte pour le cédant

Que souhaite-t-il transmettre ? **Sur le plan matériel (cheptel, matériel agricole, bâtiment d'habitation, bâtiment d'exploitation) sur le plan relationnel (liens avec les clients, les fournisseurs, les voisins...), sur le plan technique (les savoir-faire) et la connaissance du territoire, l'histoire de la ferme.**

Quels sont ses besoins au-delà du volet financier ? **Notamment sur le plan affectif, par exemple le fait de laisser sa ferme « entre de bonnes mains », ou d'avoir une reconnaissance de ce qu'il transmet au niveau des biens et des savoirs.**

COMMENT ABORDER CES QUESTIONS ?

Il n'y a pas de recette miracle ! Le lien que vous et votre conseil municipal créez avec les agriculteurs de votre territoire est essentiel.

Pour exemple, la commune de Saint-Genes-Champanelle (63) a commencé par exprimer son souhait d'être à l'écoute des situations de transmission par l'intermédiaire d'un article dans le journal municipal (voir « [SGC le mag'](#) » n°9).

De manière individuelle, demandez au futur cédant simplement s'il se sent prêt à aborder la transmission de sa ferme. Si ce n'est pas un oui franc, n'essayez pas d'aller plus loin, il ne s'agit pas de le braquer ou de parler d'un sujet douloureux avec lui.

Scénario 1 : c'est oui !

Autour d'un café ou d'un verre, demandez-lui :

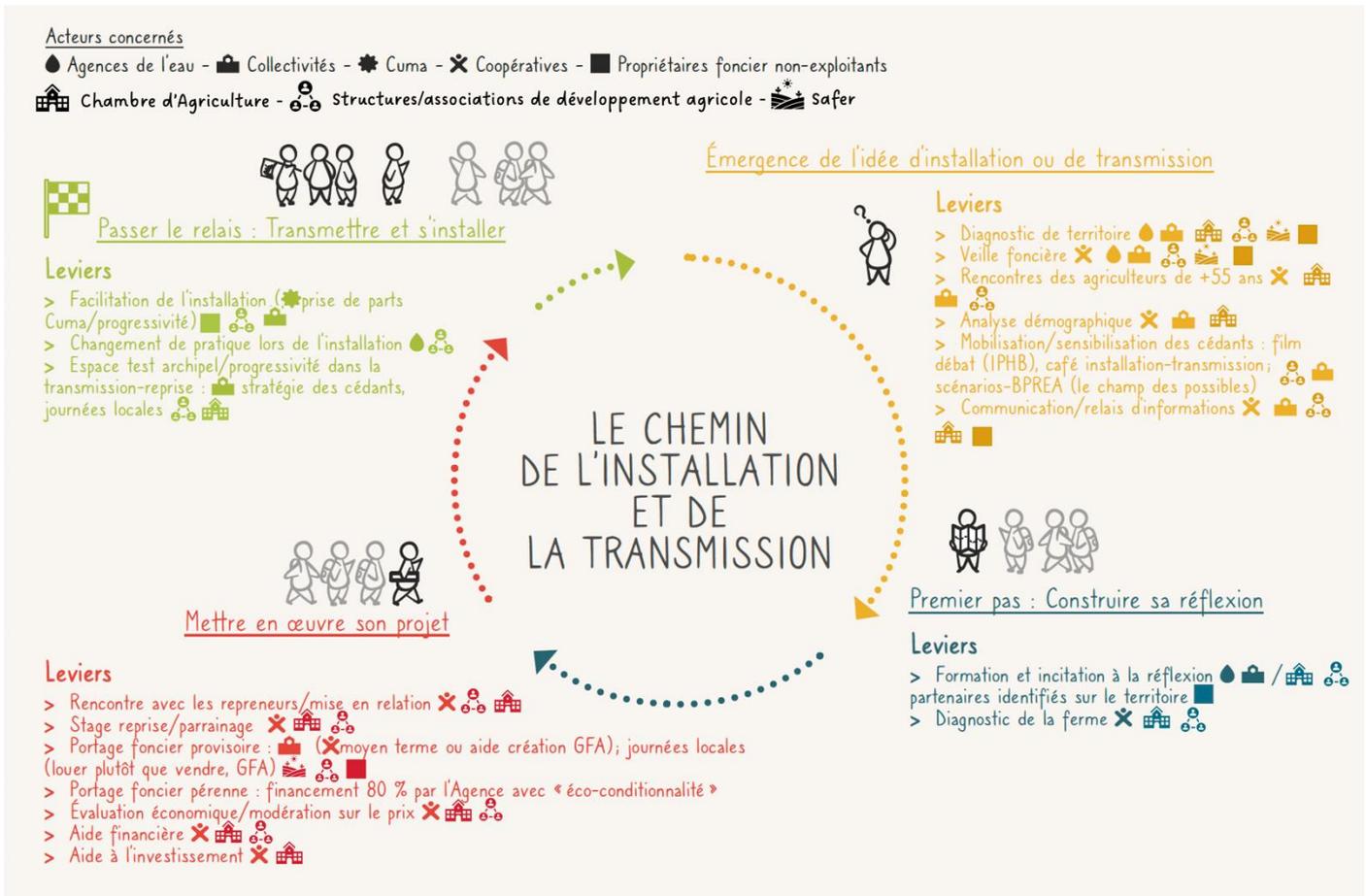
- Ce qu'il a imaginé, où il en est,
- S'il est en contact avec des techniciens/conseillers de la transmission (si non, indiquez-lui que la commune connaît des structures)

Conseil : allez-y pas à pas, et orienté le vers la chambre d'agriculture, les ADEAR, Terre de Liens, le groupement d'agriculteurs bio, etc.

Scénario 2 : c'est non ou ce n'est pas le moment

- Menez une/des animations culturelles autour de la transmission
- Initiez une réunion collective avec les agriculteurs avec plusieurs thématiques (changement climatiques, élevage, eau, transmission...)
- Initiez un café-rencontre installation (« trouver un associé », « transmettre sa ferme »)

LES ACTEURS CONCERNÉS PAR LA TRANSMISSION AGRICOLE



- Les agences de l'eau du territoire du Puy-de-Dôme : Loire-Bretagne et Bassin Adour-Garonne
- Cuma (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) : renseignez-vous auprès des agriculteurs de votre territoire sur les Cumas existantes et leur politique sur la transmission des exploitations agricoles
- Coopératives (hors Cuma) : coopératives laitières, céréalières, etc. renseignez-vous auprès des agriculteurs de votre territoire sur les coopératives existantes et leur politique sur la transmission des exploitations agricoles
- Propriétaires non exploitants : voire fiche 8
- Structures/associations de développement agricole dans le Puy-de-Dôme : Bio63, Terre de Liens, Îlot Paysan, DaSA, le réseau des AMAP, Afocg 63, Solidarité Paysan, Ardear, etc.

LES LEVIERS D'ACTIONS : DIAGNOSTIC, PROSPECTIVE, ANIMATION TERRITORIALE ET INVESTISSEMENT INNOVANT

De nombreuses ressources ont été produites pour expliquer les enjeux de la transmission et diffuser des idées aux collectivités et citoyens, notamment par le réseau des ADEAR, comme le guide *Accompagner la transition agricole en favorisant le renouvellement des actifs*

<https://www.agriculturepaysanne.org/IMG/pdf/rapport-aita-final-web-prot-2.pdf>

VOUS AVEZ DIT « PROPRIÉTAIRE AGRICOLE NON EXPLOITANT » ?

Les propriétaires fonciers : une population à cibler dans le cadre de projets alimentaires de territoire

- Les propriétaires actuels et/ou leurs héritiers, qu'ils aient encore un lien direct ou pas avec l'activité agricole, peuvent être sensibles à un discours de préservation de la terre sur le long terme, de relocalisation alimentaire, d'installation et de développement de l'agriculture biologique.
- Les histoires familiales, la relation au bien foncier et les sensibilités individuelles peuvent avoir une influence sur les attentes que les propriétaires ont vis-à-vis de l'orientation et la gestion de leurs terres agricoles, en mettant de côté les enjeux de rentabilité.
- On peut émettre l'hypothèse qu'une communication et une offre d'accompagnement ciblée vers les propriétaires soit un complément intéressant à une politique volontariste de préservation des espaces agricoles, relayée par des équipes municipales prêtes à faire un travail d'animation foncière.

Qu'est-ce que l'attachement au foncier par un propriétaire non exploitant ?

Une ferme et des terres que l'on tient de ses parents, de ses grands-parents... **Un patrimoine, un héritage !**

Un attachement à l'agriculture et aux terres

Un attachement à la terre comme valeur refuge

Les attentes de certains propriétaires fonciers non exploitants

Attente de terres qui passent constructibles (valeur qui augmente)

Un héritage pour des enfants

Les craintes

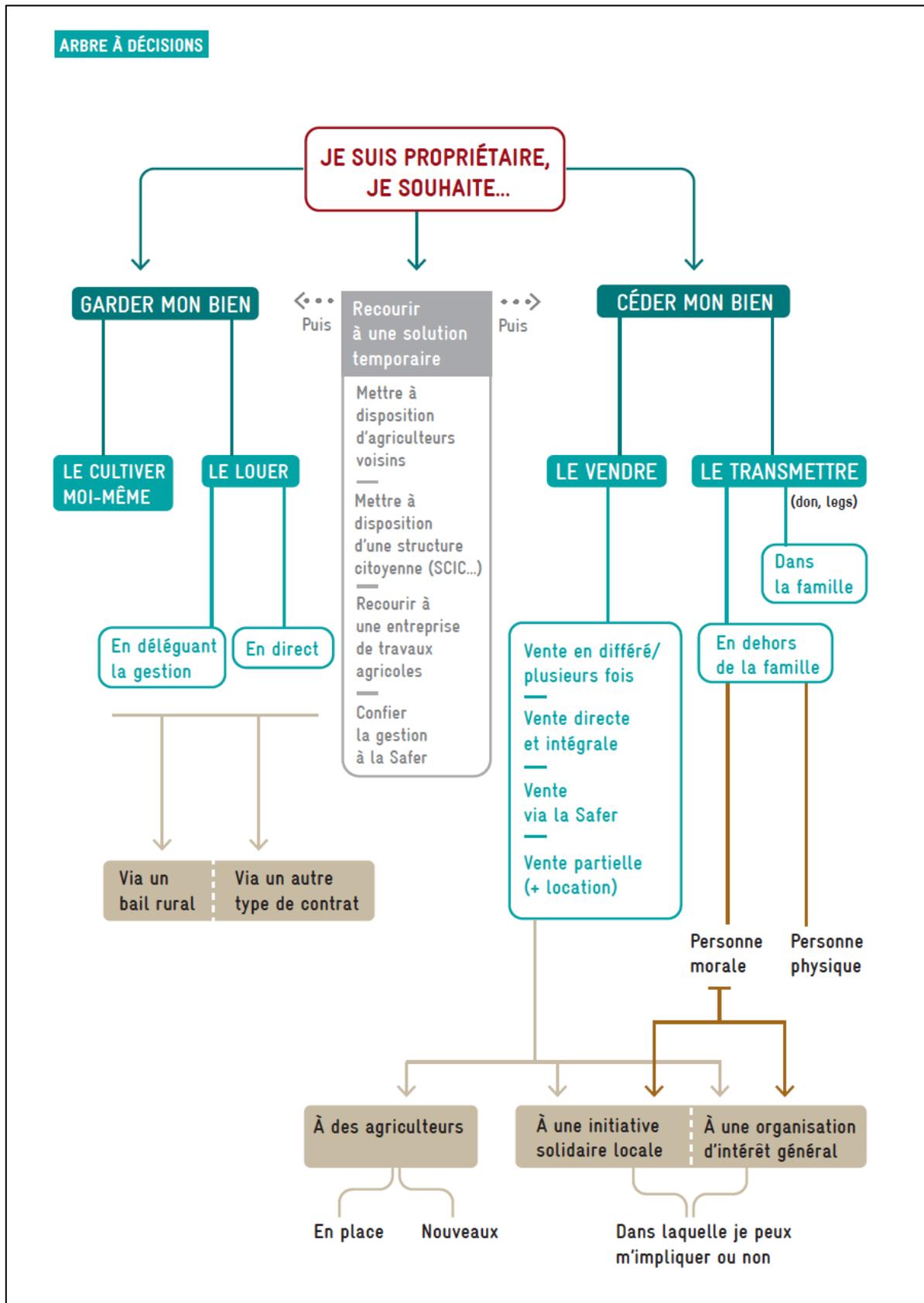
La crainte de ne pas pouvoir récupérer son bien quand il le souhaite

Une mauvaise expérience avec des agriculteurs irrespectueux des terres

Des impayés

Si les porteurs de projet sont encouragés par la mairie et les citoyens à se faire accompagner par des structures compétentes comme la Chambre d'Agriculture, les ADEAR (etc) qui donnent un cadre à la production agricole, il y aura moins de risques à l'installation et une sécurité accrue pour les propriétaires de terre.

La construction d'un lien de confiance entre les professionnels de l'agriculture et la mairie serait ainsi rassurant pour les propriétaires. Cela pourrait permettre aux porteurs de projet ou aux personnes déjà plus ou moins installées de faire le point sur leur situation, de régulariser certains éléments et de se projeter sur des prévisions cohérentes.



Source : Guide de la propriété foncière agricole responsable <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-agricole-responsable>

FICHE OUTIL N°5

CHOISIR ET ÉQUIPER UNE PARCELLE EN VUE D'UNE INSTALLATION AGRICOLE

Vous êtes une collectivité et avez identifié une parcelle sur laquelle vous envisagez d'installer une activité agricole. Voici les premières étapes à suivre pour confirmer son intérêt :

TORDRE LE COU AUX IDEES RECUES

Je loue ma parcelle
à un agriculteur, je
ne peux plus
récupérer mon

FAUX

Tout contrat vous engage pour une durée précise, y compris pour les prêts à usage.

Pour récupérer votre terrain, il existe deux cas possibles : le non-renouvellement ou la résiliation. Certains contrats entraînent un renouvellement automatique : il est possible de s'y opposer dans certains cas, si vous-même ou l'un de vos descendants souhaite exploiter, ou si le preneur atteint l'âge de la retraite par exemple. De même, la résiliation de façon unilatérale peut se faire selon des cas définis. Dans tous, une résiliation à l'amiable, d'un commun accord entre propriétaire et locataire, est possible à tout le moment

Je loue ma parcelle
à un agriculteur
par un bail à ferme,
je ne peux pas
mettre fin au bail
s'il passe en terrain

FAUX

Si le terrain loué devient constructible, le propriétaire peut reprendre à n'importe quel moment avec un préavis d'une année.

J'ai le droit de
laisser mon

FAUX

Le code rural impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres. Si l'état d'inculture peut être mis en demeure de précéder à la remise en valeur de ses terres et en cas de non-respect, un titre d'exploitation sera accordé à un tiers.

Une parcelle en
friche est un
réservoir de
biodiversité

VRAI

FAUX

En laissant votre terrain en friche, la biodiversité augmente les premières années par l'installation de végétation spontanée. Puis progressivement les milieux se referment, les animaux ne peuvent plus circuler, et la biodiversité peut se dégrader.

LA PROPRIÉTÉ ET L'USAGE DE LA PARCELLE

- La parcelle est-elle exploitée ?
- Fait elle l'objet d'un bail ?
- Existe-il une raison valable de reprise / non renouvellement du contrat de bail ?

LE STATUT DE LA PARCELLE

Quel est le statut de la parcelle au niveau de l'urbanisme ?

- **Agricole** : l'activité agricole est réalisable et les constructions (bâtiments, serres, silos, atelier de transformation) sont autorisées
- **Naturel** : l'activité agricole est réalisable mais les constructions sont soumises à autorisation

La parcelle est-elle située sur une zone soumise à une autre réglementation ?

- Périmètre de protection ou de prescription
- Zone d'intérêt paysager
- Schéma de cohérence territoriale
- Règlementation des boisements

Autres éléments :

- **PPRI** : la parcelle est-elle située en zone inondable ?
Le risque inondation influe sur les potentialités agronomiques et la constructibilité (serres, bâtiments)

Tous les zonages se recoupant sur une parcelle sont visualisables sur le géoportail de l'urbanisme :
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

LES POTENTIALITÉS DE LA PARCELLE

Les éléments à étudier sont :

La taille

Selon la taille de la ou des parcelles, le choix des activités agricoles à y installer sera plus ou moins diverse.

Surface disponible	Activités agricoles préconisées	Les impératifs	Les points d'attention	
1 ha	Maraîchage sous abri	Point d'eau (1500 m ³ /ha/an)	Attention ! Viabilité économique prudence	
		Possibilité d'implanter une ou des serres + bâtiment stockage		
		Terre de qualité - non hydromorphe		
2-3 ha ou +	Maraîchage diversifié Ou petits fruits	Point d'eau (1500 m ³ /ha/an)		
		Possibilité d'implanter une ou des serres + bâtiment stockage		
		Terre de qualité - non hydromorphe		
10-12 ha	Maraîchage spécialisé ou Vergers	Point d'eau		
		Terre de qualité - non hydromorphe		
12-15 ha ou +	Paysan boulanger	Terres labourable	Pour 1 UTH : 300 kg de pain / semaine soit 150qx de farine/an	
			Rendement blé : 25 qtx/ha Rendement farine 70 % du blé	
			Avoir des surfaces labourables cohérente pour des rotations avec pour 25% de prairie	
	Ovins caprins lait + atelier transformation	Bâtiments d'élevage + atelier de transformation	Surface accessible pour les animaux à partir du bâtiment	Avoir suffisamment de surfaces accessibles pour la gestion du parasitisme
				Accès aux extérieures accolé au bâtiment pour les jeunes
	Atelier poules pondeuse ou poulet - Vente directe + production céréales	Bâtiment fixe : impératif d'avoir un parcours accolé	Si bâtiment mobile : Accès eau + électricité	Parcours éloigné de cours d'eau ou de puits
Mise en place plan bio sécurité				
Terres labourables pour produire des céréales				
20-30 ha ou +	Atelier porcs naisseur engraisseur - transformation - vente directe + production céréales	Surface proche des bâtiments si élevage plein air	Parcours éloigné de cours d'eau ou de puits	
		Bâtiment avec possibilité aménagement de courette si système bâtiment	Mise en place plan bio sécurité	
		Terres labourables pour produire des céréales		
	Légumes spécialisés + céréales	Vérifier la qualité des terres		
	Bovins lait + atelier transformation	Surface accessible pour les animaux à partir du bâtiment	Minimum 0,5 ha / vache (compter 0,8 vache/ha)	
30-35 ha	Bovins lait circuit long économe	Surface accessible pour les animaux à partir du bâtiment	Montant reprise / installation	

Surface disponible	Activités agricoles préconisées	Les impératifs	Les points d'attention
		Minimum 0,5 ha / vache (compter 0,8 vache/ha)	Investissement à réaliser pour l'élevage (bâtiment, mise aux normes, bloc traite)
	Ovins & caprins lait circuit long	Besoin du troupeau : 1 T de matière sèche / brebis ou chèvre	Montant reprise / installation
		Surface accessible pour les animaux à partir du bâtiment	Investissement à réaliser pour l'élevage (bâtiment, mise aux normes, bloc traite)
		Minimum 0,15 ha / chèvre ou brebis	Investissement à réaliser pour le labo de transformation
	Céréales + transformation (farine, huile...)		Prévoir lieu pour unité de séchage, triage et stockage
+ 40 ha	Porcs naisseur engraisseur circuit long	Surface proche des bâtiments si élevage plein air	Sur des surfaces non humides
		Bâtiment avec possibilité aménagement de courette si système bâtiment	
	Œufs et volailles chaires circuit long + céréales	Surface accessible pour les animaux	
	Ovins viande circuit court		
+ 50 ha	Ovins viande circuit long	Surface accessible pour les animaux	
	Bovins viande circuit court + long	Surface accessible pour les animaux	
	Bovins lait circuit long	Surface accessible pour les animaux à partir du bâtiment	
		Minimum 0,5 ha /vaches (compter 0,8 vache/ha)	
+ 80 ha	Céréales		

Source : Agrobio 35 – Arbre de décision pour une installation en AB

Les potentialités agronomiques

Plusieurs paramètres sont à étudier pour évaluer la faisabilité d'une activité agricole, notamment maraîchère, sur le site identifié :

- Le sol
- Les pentes et leur orientation par rapport au soleil
- Ombres portées, arbres, haies et exposition au vent
- Surface
- Implantation des serres (ex : pas trop proche arbres/racines, bien exposée...)
- Les sources d'eau
- Pollutions éventuelles

Le diagnostic du site peut être réalisé par une personne de la commune/de la collectivités ou par un technicien extérieur spécialisés.

L'accessibilité

Le site doit être accessible facilement en véhicule pour l'acheminement du matériel, les activités courantes de la production (livraisons...)

La proximité avec le milieu urbain sera un avantage pour la commercialisation et le lien avec la population. Elle sera un inconvénient car elle rendra la parcelle facilement visible, la rendant sujette à des vols et/ou dégradations éventuels.

Les infrastructures existantes

Bâtiments présents, possibilité de construire de nouveaux bâtiments.

LES ÉLÉMENTS INDISPENSABLES

Dans le cas d'un projet d'installation en maraîchage ou autres petites productions végétales (fruits, plantes aromatiques et médicinales), la parcelle doit présenter plusieurs éléments, indispensables ou fortement recommandés.

Électricité

Un accès à l'électricité sur le site est indispensable pour assurer qu'une activité agricole professionnelle viable puisse être développée : pompes pour l'irrigation, chambre froide (éventuellement chambre chaude) pour le stockage des produits, branchements pour divers matériels électriques agricoles (ex : laveuse), éclairage des bâtiments, éventuelle automatisation de l'irrigation ou de l'ouverture des serres...

Eau potable

En maraîchage, un accès à l'eau potable sur le site est recommandé afin de permettre le dernier lavage des légumes lors de la préparation des ventes, qui doit obligatoirement être réalisé avec de l'eau potable. Si l'eau potable n'est pas disponible sur le site, un autre site de lavage peut être possible sur le secteur ou sur une autre parcelle.

Si aucun espace de lavage n'est possible, la vente de « légumes lavés » sera impossible. Dans le cas de la vente à un restaurant collectif par exemple, il pourra être précisé que les légumes arriveront « non lavés » au client et une solution de lavage sur place pourra être prévue.

Eau d'irrigation

La présence d'une source d'eau est l'élément primordial à vérifier avant toute installation en petites productions végétales (maraîchage, petits fruits, arboriculture, et éventuellement en PPAM). Son absence est rédhibitoire pour envisager la mise en place d'une activité de production.

Faire appel à un professionnel de l'hydrologie pour identifier la présence d'une source d'eau utilisable et quantifier le volume potentiellement disponible.

Dans le cas d'une installation provisoire, le recours à l'eau du réseau (eau potable) permet de ne pas investir dès le démarrage dans un forage ou un autre système coûteux de prélèvement d'eau, avant de pérenniser l'activité.

Cependant, l'eau du réseau a un débit faible qui ne permet pas de faire fonctionner un système d'irrigation par aspersion. Aussi, il sera intéressant de proposer un compteur agricole qui permet de ne pas avoir les charges d'assainissement.

Les demandes de prélèvements en eau sont à faire valider par la DDT :

- Demandes soumises à déclaration : < 1 000 m²
- Demandes soumises à autorisation : < 10 000 m²

Les bâtiments

Pour le stockage de matériel

Construction sur place en dur : Hangar fermé	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Installation sécurisée • Construction durable dans le temps 	<ul style="list-style-type: none"> • Modification du PLU à prévoir • À situer sur les zones les moins exposées • /!\ à l'assurance de ce bâtiment



Construction sur place légère : Tunnels verts	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Installation possible sur zone inondable • Économique (50 - 100 €/m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune sécurisation du contenu • Plus fragile qu'un bâtiment



Pour le stockage de la production

Construction sur place légère : Algeco / Containers	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Installation possible sur zone inondable, proche de la zone de production • Économique (350 €/m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • Plus fragile qu'un bâtiment • Moins de confort



Construction sur place en dur	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Installation sécurisée • Construction durable dans le temps 	<ul style="list-style-type: none"> • Modification du PLU à prévoir • À situer sur les zones les moins exposées • /!\ à l'assurance de ce bâtiment



L'IMPLICATION DU PROPRIÉTAIRE

La préparation du terrain

En fonction de l'état du terrain (historique cultural, état du sol, pollution éventuelles...) et de la temporalité souhaitée pour la future installation, la collectivité peut choisir de se charger de tout ou partie de la préparation du terrain.

Selon la situation, il pourra par exemple d'agir de :

- « Retourner » une prairie pour y installer les cultures maraîchères
- Décompacter le sol
- Semer un engrais vert ou un couvert type prairies

Notions de coûts travaux agricoles :

Référence du barème d'entraide agricole 2020-2021 des CUMA pour :

- Passage de décompacteur : ~52 € / ha
- Semences d'engrais vert : 4 €/kg x 30 kg/ha = 120 €/ha
- Semis : ~30 € / ha
- Désherbage : ~25 €/ ha

Coût des opérations culturale 2021 : [Référentiel des prix 2021](#)

https://chambres-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/National/FAL_commun/publications/National/cout_operations_2021.pdf

La collectivité pourra aussi choisir d'engager le terrain en agriculture biologique avant l'arrivée d'un porteur de projet, afin que celui-ci démarre sa production sur un terrain déjà certifié.

Notions de coûts de certification d'une exploitation en agriculture biologique :

Pour une ferme en maraîchage diversifiée en 1 ha et 3 ha : de 400 à 700 € / an

À vérifier selon : la taille de la ferme, la diversité des ateliers de production, la localisation de la ferme dans le département... grâce à des devis auprès d'organismes certificateurs.

<https://www.agencebio.org/decouvrir-le-bio/ses-acteurs/les-organismes-certificateurs-en-france/>

Y a-t-il des investissements propres au terrain que la collectivité doit prendre en charge ?

Le réseau d'irrigation, le forage, les serres, les bâtiments, les chemins d'accès... ?

Selon le niveau d'investissement souhaité dans l'accompagnement de l'installation, la commune peut engager des discussions avec le futur fermier sur les conditions d'accueil sur la parcelle, en vue d'une éventuelle convention/contractualisation, pouvant impliquer des « clauses » concernant les espèces produites, la commercialisation, l'accompagnement technique...

Exemples d'éléments à discuter	Propriétaire		Fermier	
	Décision	Responsabilité de l'investissement	Décision	Responsabilité de l'investissement
Situation actuelle de la parcelle				
Opérations de préparation du terrain				
Débroussaillage				
Pose de clôture anti-intrusion				
Caméra de vidéo-surveillance				
Raccordement électrique				
Bardage bois du bâtiment				
...				
Viabilisation de la parcelle pour l'activité maraîchère				
Infrastructure de prélèvement d'eau (forage et/ou pompe)				
Création d'infrastructure de stockage d'eau				
Matériel d'irrigation et pompe				
Raccordement électrique				
Construction d'un bâtiment d'exploitation				
Serres / tunnels				
...				
Commercialisation				
Matériel spécifique pour production de légumes en demi-gros				
Matériel spécifique pour commercialisation sur le marché				
Matériel de lavage				
Véhicule de livraison				
Communication sur la production				
...				
Production				
Accompagnement technique				
Certification bio				
...				

Une publication



dans le cadre du PAT





GRILLE D'ANALYSE – INSTALLATION

Nom de la personne qui a rempli la grille :

Nom du candidat

Utilisation de la grille :

Les cases à remplir sont marquées en jaune.

A part de la colonne « commentaires », il y a des menus déroulants (visible dès qu'on clique sur la case) afin de faciliter la saisie. Pour les appréciations, nous avons établi une notation de 1 à 5 points qui correspond au suivant :

- Très satisfaisant = 5
- Satisfaisant = 4
- Moyen = 3
- Peu satisfaisant = 2
- Insuffisant = 1

Documents demandés		Fournis ?
Dossier de candidature complet		
CV		
Copie des diplômes et formations professionnelles		

Prérequis des candidatures		Rempli ?
Existence d'une formation agricole et/ou d'une expérience pratique significative en maraîchage/circuits de proximité		
Candidat prêt à s'installer et investir dès 2018		
Production en agriculture biologique prévue		

Accompagnement en couveuse souhaité ?	

Rappel du cahier des charges

Critères	Sous-critères	Candidat « idéal »	Appréciation	Commentaires	
Profil du candidat (pondération = 20)	Formation agricole	Formation spécialisée dans le maraîchage bio / permaculture			
	Expérience pratique en maraîchage / circuits de proximité, contacts existants dans le domaine	Expérience pratique en maraîchage bio / permaculture / circuits de proximité, Contacts et liens existants avec des acteurs locaux			
	Motivations générales	Diversité de propositions, Enthousiasme par rapport au projet de ferme urbaine			
	Exploitation agricole existante (candidats sans terre prioritaires)	Personne en recherche de foncier agricole			
Sous-total « Profil du candidat »			0	Max. 20 Points	
Cohérence avec les objectifs généraux du projet de ferme urbaine (pondération = 45)	Volet « Production » (20)	Production respectueuse de l'environnement	Production en AB avec une vision holistique (gestion de l'eau, techniques agricoles...)		
		Type de cultures (diversité, adapté à la restauration collective...)	Diversité de cultures, adaptés à la restauration collective. Promotion des variétés anciennes.		
		Surface envisagée (2-3 ha prévu par candidat)	Projet d'installation sur 2-3 ha		
	Volets « Formation / Pédagogie » (10)	Valorisation des circuits de proximité (vente directe, restauration collective, AMAP...)	Volonté d'écouler la production à travers d'une diversité de débouchés en circuits de proximité		
		Intégration du volet « formation/qualification » (transfert des compétences, échange de savoirs...)	Candidat motivé pour partager ses savoir-faire avec d'autres maraîchers, intéressé par l'échange avec d'autres acteurs du système alimentaire du territoire		
	Collectif (15)	Intégration du volet « pédagogie/grand public » (accueil à la ferme, vente directe...)	Candidat prêt à accueillir du public à la ferme, pratiquer la vente directe...		
		Expérience en collectif	Expérience en collectif sur des projets agricoles		
	Motivation pour travailler en collectif avec les autres maraîchers	Sensibilité et motivation forte pour la dimension collective, au-delà de l'intérêt économique			
	Motivation pour travailler en partenariat avec la collectivité et les partenaires locaux	Motivation pour développer un projet de territoire associant différents acteurs locaux			
Sous-total « Cohérence avec les objectifs généraux du projet de ferme urbaine »			0	Max. 45 Points	
Cohérence du modèle économique proposé (pondération = 35)	Proposition d'un modèle économique équilibré	Ressources couvrent le besoin de financement, diversification des ressources			
	Faisabilité et réalisme du projet	Projet faisable au vue des contraintes existantes (charge de travail, vie familiale, financements...)			
	Modes et besoins de financement (réflexion aboutie sur ce point)	Diversité d'apports prévus			
Sous-total « Cohérence du modèle économique proposé »			0	Max. 35 Points	
TOTAL APPRECIATION			0	Max. 100 Points	

Synthèse des besoins du candidat
Questions / Informations manquantes (à approfondir pendant les entretiens)

FICHE OUTIL N°6

PARLER DE SON PROJET ET DIFFUSER UNE ANNONCE

CONSTRUIRE SON CAHIER DES CHARGES

Pour commencer, définir un cahier des charges qui soit validé par la commune, pour être en mesure de le présenter dans un appel à candidature.

- Les objectifs opérationnels de la commune dans ce projet
- Le type de production souhaitée
- Le profil des porteurs de projets attendus, les projets et les motivations attendues (voir la grille proposée par Bio en Île de France en Annexe)
- Les contributions aux débouchés locaux souhaités
- Et les éléments de contractualisation possibles/discutables pour les favoriser (ex : paiement de la certification bio contre participation à un marché local hebdomadaire, financement de matériel spécifique contre approvisionnement de restaurants collectifs en légumes dont la production est permise par ce matériel...)
- Le mode de production attendu
- Le calendrier d'installation souhaité

Le cahier des charges doit permettre de clarifier les exigences et les volontés, ce qui sera négociable et ce qui ne le sera pas. Par exemple, combien de temps se laisse la commune pour trouver un porteur de projet, quelle marge d'attente pour « le bon » ?

RÉDIGER UN APPEL À CANDIDATURES

L'annonce doit comporter un ensemble d'informations qui doivent permettre au lecteur d'identifier rapidement les grandes caractéristiques du bien et du projet porté par la collectivité et de pouvoir contacter le propriétaire si cette offre correspond à ses critères de recherche.

Concernant le terrain :

- Le nom de la commune et le département ;
- La superficie totale et la surface agricole utile ;
- La présence de bâtiments d'habitation et/ou d'exploitation, les dimensions et leur état général ;
- La production actuelle (ou historique si le lieu n'est plus productif), les éventuels labels ou certifications ainsi que les modes de commercialisation ;
- La possibilité de rachat de matériel d'exploitation (machines, cheptel, fourrages, etc.) ;
- La date envisagée à laquelle le foncier sera libre ;
- Le contact de la collectivité
- Le souhait, à titre indicatif, du propriétaire concernant la reprise (sur la production, les labels, la possibilité d'un temps de transmission de savoirs faire, etc.) ;

Points d'attention dans le cas d'une offre de location :

En plus de la description du bien, préciser :

- Les critères importants aux yeux de la collectivité propriétaire (type de production, labels, orientation de la commercialisation, intégration locale...) tout en gardant à l'esprit que le futur locataire sera libre de gérer son entreprise.

Ces critères ne doivent donc pas être trop restrictifs ni donner l'impression que la collectivité souhaite intervenir dans les choix du futur fermier.

Si le bien comprend une habitation, le critère « habiter sur place » peut être un critère impératif, qui permettra de filtrer les candidatures.

- Les conditions de cette mise à disposition, en faisant référence explicitement au bail rural et en précisant si le bail prévu contient des clauses environnementales par exemple.
- Le montant du fermage
- La procédure de sélection des candidatures : prise de contact avec la collectivité pour obtenir plus de renseignements et pour candidater, documents de présentation à envoyer, critères de sélection, etc.

Exemples d'appel à candidatures publiés par des collectivités :

- [Les Arcs sur Argens \(83\)](https://www.bio-provence.org/IMG/pdf/appel_candidatures_dracenie_2020.pdf)
https://www.bio-provence.org/IMG/pdf/appel_candidatures_dracenie_2020.pdf
- [Kingersheim \(68\)](https://terredeliens.org/IMG/pdf/1425486879appel_a_candidature_projet_maraichage_bio-web2.pdf?3370/0285542c7f73680134ad815cd942ca18566462f3)
https://terredeliens.org/IMG/pdf/1425486879appel_a_candidature_projet_maraichage_bio-web2.pdf?3370/0285542c7f73680134ad815cd942ca18566462f3
- [Attigny \(08\)](https://terredeliens.org/IMG/pdf/appel_a_candidature_maraichage_attigny_(08).pdf?9053/6a7d4e4b877c4d43472d4896f30db5d59b8f7581)
[https://terredeliens.org/IMG/pdf/appel_a_candidature_maraichage_attigny_\(08\).pdf?9053/6a7d4e4b877c4d43472d4896f30db5d59b8f7581](https://terredeliens.org/IMG/pdf/appel_a_candidature_maraichage_attigny_(08).pdf?9053/6a7d4e4b877c4d43472d4896f30db5d59b8f7581)
- [Lons-le-Saunier \(39\)](http://www.interbio-franche-comte.com/view.php/Appel_%C3%A0_candidature_ZAM_2022_07_04)
http://www.interbio-franche-comte.com/view.php/Appel_%C3%A0_candidature_ZAM_2022_07_04
- [Strasbourg \(67\)](https://www.strasbourg.eu/documents/976405/305759362/dossier-candidature-maraichage-Robertsau.pdf/156acf73-ce20-6c26-1d24-b4bf4ec794c5?t=1666870956245)
<https://www.strasbourg.eu/documents/976405/305759362/dossier-candidature-maraichage-Robertsau.pdf/156acf73-ce20-6c26-1d24-b4bf4ec794c5?t=1666870956245>

DIFFUSER UNE ANNONCE FONCIÈRE

Sur des plateformes spécialisées

Il existe plusieurs sites spécialisés pour diffuser des annonces et sur lesquelles les porteurs de projet peuvent se rendre :

- [Objectif Terres](https://www.objectifterres.org/) est une plateforme d'annonces foncières développée par Terre de Liens [objectifterres.org](https://www.objectifterres.org/). Elle vise à mettre en relation des personnes qui possèdent du foncier agricole et des personnes qui cherchent à s'installer ou qui ont un besoin de foncier complémentaire pour conforter leur activité.
- La plateforme [Des fermes pour s'installer](https://desfermespourinstaller.gogocarto.fr/) est développée par les ADEAR (Associations pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural) desfermespourinstaller.gogocarto.fr. Elle met en

relation des cédants souhaitant transmettre ou des agriculteurs en recherche d'associés avec des personnes qui cherchent à s'installer ou à conforter leur activité.

En déposant une annonce sur ces plateformes dédiées à l'agriculture biologique et paysanne, le propriétaire multiplie ses chances de trouver un futur agriculteur en phase avec ses valeurs.

- Le [Répertoire Départ Installation](#) est une plateforme d'annonces foncières et de fermes à reprendre, gérée par la Chambre d'Agriculture. Elle permet aussi d'être mis en relation avec un conseiller transmission, dans le cas de la transmission d'une ferme : repertoireinstallation.com.
- Le site [Propriétés Rurales](#) est une plateforme d'annonces foncières et immobilières développée par les SAFER : proprietes-rurales.com.
- Le [magazine Village](#) propose un service de petites annonces en ligne : villagemagazine.fr/petites-annonces <http://www.villagemagazine.fr/annonces>

D'autres sites d'annonces peuvent également être utiles pour rendre visible un bien agricole, notamment :

- Le [Bon Coin](#) www.leboncoin.fr : s'il n'est pas spécifique au domaine agricole, il assure néanmoins une bonne visibilité

Dans les réseaux agricoles

Les réseaux agricoles locaux (chambres d'agriculture, associations, fédérations...) peuvent être relais d'annonces grâce à leur connaissance du territoire et des projets d'installation en cours :

- Le [Point Accueil Installation \(PAI\)](#), le « guichet unique » de l'installation dans le département, auquel les porteurs de projet en réflexion ou en cours d'installation s'adressent. Tenir le PAI informé des opportunités foncières sur votre territoire et/ou des options d'accompagnement que vous proposez peut permettre d'être mis en relation avec des personnes susceptibles d'être intéressées par votre proposition : PAIInstallation@puy-de-dome.chambagri.fr - 04 73 44 43 35.
- Le [Groupement d'Agriculteurs Bio \(GAB\)](#) de votre département met en réseau les agriculteurs bio et accompagne des porteurs de projets en agriculture biologique. Dans les 4 départements de l'ex-Auvergne, une Lettre des Petites Annonces est envoyée régulièrement aux agriculteurs et porteurs de projet pour diffuser les annonces foncières et opportunités de reprise. Bio 63 : 04 73 44 45 28, Haute-Loire Bio : 04 71 02 07 18
- Le [réseau des espaces-test agricoles \(RENETA\)](#) accompagne des porteurs de projet à se tester pendant 1 à 3 années sur leur projet agricole. Lors de leur sortie de test, certains testeurs recherchent un terrain pour s'installer définitivement. L'association locale peut proposer aux futurs agriculteurs des options pour un site définitif. En Auvergne, Îlots Paysans : reneta.fr/Ilots-paysans
- Les [établissements d'enseignement agricole](#) forment de futurs agriculteurs notamment grâce aux formations BPREA (Brevet Professionnel de Responsable d'Exploitation Agricole) dispensées à des publics issus et non issus du milieu agricole, avec des projets d'installation variés. Dans le Puy-de-Dôme : BPREA au CFPPA de Marmilhat et BPREA Pratiques Paysannes (dASA, CREFAD Auvergne et CFPPA de l'Allier).

Dans les réseaux territoriaux

Localement, l'appel à candidature peut être diffusé via :

- Les affichages de la commune,
- Le journal municipal
- Le journal intercommunal
- La presse locale et/ou la presse agricole
- Les associations locales

Une publication



Les Agriculteurs 63 du Puy-de-Dôme

dans le cadre du PAT



Septembre 2022



GRILLE D'ANALYSE – INSTALLATION

Nom de la personne qui a rempli la grille :

Nom du candidat

Utilisation de la grille :

Les cases à remplir sont marquées en jaune.

A part de la colonne « commentaires », il y a des menus déroulants (visible dès qu'on clique sur la case) afin de faciliter la saisie. Pour les appréciations, nous avons établi une notation de 1 à 5 points qui correspond au suivant :

- Très satisfaisant = 5
- Satisfaisant = 4
- Moyen = 3
- Peu satisfaisant = 2
- Insuffisant = 1

Documents demandés		Fournis ?
Dossier de candidature complet		
CV		
Copie des diplômes et formations professionnelles		

Prérequis des candidatures		Rempli ?
Existence d'une formation agricole et/ou d'une expérience pratique significative en maraîchage/circuits de proximité		
Candidat prêt à s'installer et investir dès 2018		
Production en agriculture biologique prévue		

Accompagnement en couveuse souhaité ?	

Rappel du cahier des charges

Critères	Sous-critères	Candidat « idéal »	Appréciation	Commentaires	
Profil du candidat (pondération = 20)	Formation agricole	Formation spécialisée dans le maraîchage bio / permaculture			
	Expérience pratique en maraîchage / circuits de proximité, contacts existants dans le domaine	Expérience pratique en maraîchage bio / permaculture / circuits de proximité, Contacts et liens existants avec des acteurs locaux			
	Motivations générales	Diversité de propositions, Enthousiasme par rapport au projet de ferme urbaine			
	Exploitation agricole existante (candidats sans terre prioritaires)	Personne en recherche de foncier agricole			
Sous-total « Profil du candidat »			0	Max. 20 Points	
Cohérence avec les objectifs généraux du projet de ferme urbaine (pondération = 45)	Volet « Production » (20)	Production respectueuse de l'environnement	Production en AB avec une vision holistique (gestion de l'eau, techniques agricoles...)		
		Type de cultures (diversité, adapté à la restauration collective...)	Diversité de cultures, adaptés à la restauration collective. Promotion des variétés anciennes.		
		Surface envisagée (2-3 ha prévu par candidat)	Projet d'installation sur 2-3 ha		
	Volets « Formation / Pédagogie » (10)	Valorisation des circuits de proximité (vente directe, restauration collective, AMAP...)	Volonté d'écouler la production à travers d'une diversité de débouchés en circuits de proximité		
		Intégration du volet « formation/qualification » (transfert des compétences, échange de savoirs...)	Candidat motivé pour partager ses savoir-faire avec d'autres maraîchers, intéressé par l'échange avec d'autres acteurs du système alimentaire du territoire		
		Intégration du volet « pédagogie/grand public » (accueil à la ferme, vente directe...)	Candidat prêt à accueillir du public à la ferme, pratiquer la vente directe...		
Collectif (15)	Expérience en collectif	Expérience en collectif sur des projets agricoles			
	Motivation pour travailler en collectif avec les autres maraîchers	Sensibilité et motivation forte pour la dimension collective, au-delà de l'intérêt économique			
Sous-total « Cohérence avec les objectifs généraux du projet de ferme urbaine »			0	Max. 45 Points	
Cohérence du modèle économique proposé (pondération = 35)	Proposition d'un modèle économique équilibré	Ressources couvrent le besoin de financement, diversification des ressources			
	Faisabilité et réalisme du projet	Projet faisable au vue des contraintes existantes (charge de travail, vie familiale, financements...)			
	Modes et besoins de financement (réflexion aboutie sur ce point)	Diversité d'apports prévus			
Sous-total « Cohérence du modèle économique proposé »			0	Max. 35 Points	
TOTAL APPRECIATION			0	Max. 100 Points	

Synthèse des besoins du candidat
Questions / Informations manquantes (à approfondir pendant les entretiens)

FICHE OUTIL N°7

CHOISIR ET IMPLIQUER UN PORTEUR DE PROJET

CHOISIR UN PORTEUR DE PROJET

Après la rédaction et la diffusion de l'appel à candidature, la collectivité portant le projet devra rencontrer et arbitrer ses choix pour la « sélection » du futur.e agriculteur.trice.

Cette étape est particulièrement importante, le facteur humain étant généralement l'élément central de la réussite à venir du projet.

Afin de faire « le bon choix » la commune pourra s'entourer de personnes qu'elle jugera :

- Compétentes dans les domaines de la production agricole visé et de la gestion d'entreprise, pouvant apporter un regard technique sur le projet grâce à leurs références locales :
 - o Agriculteurs de la commune
 - o Agriculteurs bio du département (par l'intermédiaire de Bio 63)
 - o Techniciens agricoles
 - o ...

- Impliquées dans le projet, pour lesquelles une bonne relation avec le futur porteur de projet sera essentielle :
 - o Élus de la commune en charge du développement agricole ou de l'alimentation, de la jeunesse...
 - o Cuisiniers ou gestionnaires de restaurants
 - o Services techniques de la ville
 - o ...

L'expérience d'autres collectivités s'étant lancées dans des projet d'installation sur leur territoire fait ressortir l'importance d'une relation de qualité avec un porteur de projet afin d'envisager une réussite du projet. Une visite avec l'ensemble des personnes candidates peut être organisée, poursuivie par une rencontre individuelle avec chacune d'entre elle.

Si la commune ne souhaite pas gérer cette procédure de sélection, elle peut, au même titre que les propriétaires privés, faire appel au service d'intermédiation locative que propose la SAFER. C'est elle qui s'occupe alors de rechercher et sélectionner une personne candidate, en s'appuyant sur un cahier des charges construit en amont avec le propriétaire qui aura à sa charge de payer une prestation à la SAFER. Pour rappel, le candidat retenu ne peut s'installer que s'il a le droit d'exploiter, en accord avec le schéma directeur régional des structures.

CONTRACTUALISER AVEC LE PORTEUR DE PROJET

Établir un bail rural

Sur une parcelle publique, la collectivité peut choisir de mettre en application un bail rural *environnemental* qui oriente les pratiques du fermier en termes de gestion environnemental. Il existe 15 clauses, dont une clause concernant la conduite de la parcelle en agriculture biologique.

Pour plus de précision, voir la fiche « Louer un bien agricole »

Élément à discuter	Propriétaire	Fermier
Mode d'exploitation de la parcelle (clauses environnementales d'un Bail Rural Environnemental)	Volonté de la part du propriétaire (propriétaire public)	Obligation d'application de la ou les clauses choisies

S'entendre sur les conditions d'accueil

La collectivité et le futur fermier peuvent discuter de conditions d'accueil du fermier sur la parcelle pour une éventuelle convention/contractualisation, pouvant impliquer des « clauses » concernant les espèces produites, la commercialisation, l'accompagnement technique...

Ces discussions peuvent amener à des engagements de la part des deux parties, en fonction des exigences et des souhaits évoqués.

Exemples d'éléments à discuter	Propriétaire	Fermier
Situation actuelle de la parcelle		
Opérations de préparation du terrain		
Pose de clôture anti-intrusion		
Raccordement électrique		
...		
Viabilisation de la parcelle pour l'activité maraîchère		
Infrastructure de prélèvement d'eau (forage et/ou pompe)		
Création d'infrastructure de stockage d'eau		
Matériel d'irrigation et pompe		
Raccordement électrique		
Construction d'un bâtiment d'exploitation		
Serres / tunnels		
...		
Commercialisation		
Matériel spécifique pour production de légumes en demi-gros		
Matériel de lavage		
Véhicule de livraison		
Communication sur la production		
...		
Production		
Accompagnement technique		
...		

Officialiser l'exploitation des terres

En 3^e lieu, l'agriculteur demande une autorisation d'exploiter auprès de la DDT.

L'ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE DU PORTEUR DE PROJET

Pour favoriser la réussite des installations en agriculture, il est important que le porteur de projet connaisse les appuis techniques à sa disposition localement. La collectivité peut informer des outils et mettre en lien le porteur de projet avec les interlocuteurs dédiés.

Dans le Puy-de-Dôme, la Haute-Loire, le Cantal et l'Allier, l'accompagnement technique en maraîchage bio est réalisé par Alexandre Barrier-Guillot, technicien salarié à la FRAB AuRA.

Il anime le « Groupe Technique des Maraîchers d'Auvergne » : un réseau de plus de 100 maraîchers et porteurs de projets qui partagent des problématiques techniques et commerciale communes sur les 4 départements de l'ancienne région. L'accompagnement se traduit par :

- Des informations techniques chaque quinzaine sous forme de Lettre d'Information écrite, alertant sur les opérations à réaliser sur les cultures, les précautions à prendre face aux conditions du moment,
- Des réponses orales aux urgences techniques,
- Des réponses écrites de la part du technicien et/ou des maraîchers aux questions courantes via une application de messagerie,
- Des visites techniques de fermes, notamment à l'installation, pour effectuer un suivi de la conduite de la production et de la gestion globale de la ferme,
- Des formations thématiques sur divers sujets techniques,
- ...

L'accompagnement technique des producteurs de fruits et de plantes aromatiques et médicinales est également réalisé par une technicienne salariée à la FRAB AuRA (Myriam Desanlis) qui recouvre les quatre départements auvergnats.

Pour les autres productions, des technicien.ne.s spécialisé.e.s dans l'agriculture biologique sont à disposition dans les groupements d'agriculteurs biologiques départementaux pour accompagner les futurs et nouveaux installés dans un cadre collectif ou individuel et participer à la consolidation technique des fermes. Les chambres d'agriculture départementales comptent également des techniciens spécialisés parmi leurs équipes techniques.

Cet accompagnement spécifique par production peut être complété par un accompagnement sur la gestion de l'entreprise agricole, proposé par plusieurs Organismes Professionnels Agricoles (la Chambre d'Agriculture, l'AFOCG, Bio 63, la FRCIVAM, les centres de gestion CER France...). Par exemple : Stratégie commerciale de la ferme, Comptabilité et gestion, Calcul du coût de revient, Aides agricoles...

FICHE OUTIL N°8

LOUER UN BIEN AGRICOLE

Le Guide de la propriété foncière agricole responsable de Terre de Liens présente en 4^e partie les éléments pour comprendre le bail rural et ses différentes possibilités. Il est accessible en ligne, ou en version papier sur commande. Les éléments de cette fiche en sont issus.

<https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-agricole-responsable>

LE BAIL RURAL

LE BAIL RURAL, 4 CONDITIONS À RÉUNIR

1. Une mise à disposition



2. à titre onéreux = transfert volontaire de l'usage contre de l'argent, biens en nature ou prestations de service



3. d'un immeuble agricole = terre et/ou bâtiments



4. en vue d'y exercer une activité agricole

Guide de la propriété foncière responsable, Terre de Liens, p 81

Le bail le plus classique est le **bail rural**, soumis au statut du fermage, il est simple à mettre en place et sécurise l'activité du fermier. Il peut être oral ou écrit, bien qu'il soit recommandé de le contractualiser par écrit.

D'une durée de 9 ans et tacitement reconduit, le bail peut être renégocié à la fin d'une période de 9 ans, cependant le propriétaire ne peut s'opposer au renouvellement du bail que dans quelques cas bien déterminés. Les conditions de résiliation du bail sont également bien précises.

Il existe également des baux à long terme, des baux de carrière, et des baux à métayage (voir tableau des baux ruraux soumis au statut du fermage page 3 ci-dessous)

LE BAIL RURAL A CLAUSE ENVIRONNEMENTAL (BRE)

Créé en 2006, le Bail rural à clauses environnementales (BRE) est une catégorie spécifique de bail rural qui permet d'intégrer des clauses visant à protéger l'environnement et les infrastructures agroécologiques (IAE).

POUR QUI ?

- Propriétaires ayant un rôle d'intérêt général (État et collectivités locales, fondations...)
- Propriétaires privés, mais uniquement dans les deux cas de figure suivants :
 - Lorsque le bien est situé sur une zone à enjeu environnemental
 - Lorsqu'il s'agit de maintenir des infrastructures agroécologiques ou des pratiques écologiques préexistantes,

Le Code rural définit de manière limitative les 16 types de clauses environnementales qui peuvent être intégrées dans un bail rural :

Clause 1 - Le non-retournement des prairies permanentes (ex : favorise le stockage CO2)

Clause 2 : Création, maintien, et modalités de gestion des surfaces en herbe (ex : limiter le surpâturage)

Clause 3 - Modalités de récolte (ex : fauche centrifuge de manière à faire fuir les oiseaux nicheurs au sol)

Clause 4 - Ouverture d'un milieu embroussaillé ou maintien de l'ouverture d'un milieu menacé

Clause 5 - Mise en défens de parcelles ou de parties de parcelles (ex : protection d'une espèce protégée)

Clause 6 - Limitation ou interdiction des apports en fertilisants (ex : protéger le sol et la ressource en eau)

Clause 7 - Limitation ou interdiction des produits phytosanitaires

Clause 8 - Couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou pérennes

Clause 9 - Implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale

Clause 10 - Interdiction de l'irrigation, du drainage et de toute forme d'assainissement (ex : protection d'une zone avec flore et faune spécifique)

Clause 11 - Modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau (ex : préservation des prairies humides, zone de marais)

Clause 12 - Diversification de l'assolement (ex : rotation)

Clause 13 - Création, maintien, entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, mares, fossés, terrasses, murets, bandes enherbées

Clause 14 - Techniques de travail du sol (ex : garantir que la biologie du sol en ne faisant pas de labour profond)

Clause 15 - Conduite de culture ou d'élevage selon le cahier des charges de l'agriculture biologique

Clause 16 - Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie

Lien direct : <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/annexe-11-les-clauses-environnementales-du-bail-rural-et-leur-signification>

LES BAUX RURAUX SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE

Bail de carrière	Bail à métayage
Location de terres, bâtiments et habitations à usage agricole (L. 411-1 et suivants du Code rural et suivants).	
Variable, selon l'année de départ en retraite du preneur	9 ans
Non	Tacite reconduction
Écrit	Écrit (recommandé) ou oral
Obligatoire (bail notarié)	Facultatif (sous seing privé)
Limites fixées par arrêté préfectoral, majoration possible et encadrée (1% par année de validité).	Pourcentage de la récolte en nature ou numéraire.
Pour faute ou à l'issue de l'année culturale de l'âge légal de départ en retraite.	Idem bail de 9 ans, sauf destructions compromettant gravement l'équilibre de l'exploitation.
Surface supérieure à une SMA	Aucune
Possible (sauf clause contraire pour les descendants).	Possible (avec l'agrément du bailleur ou à défaut celui du tribunal paritaire).
Possibilité d'insérer des clauses environne- mentales, sous conditions (profil du bailleur, nature des terres, pratiques ou infrastructures existantes).	Le bailleur est considéré comme un exploitant agricole, il participe aux charges de l'exploitation.
Le fermage du bail rural à clauses envi- ronnementales n'est pas soumis aux loyers minimums fixés par arrêté préfectoral.	Inscription de clauses environnementales possible.

Source : Guide de la propriété foncière agricole responsable <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/guide-de-la-propriete-fonciere-agricole-responsable>

Lien direct : ressources.terredeliens.org/les-ressources/tableau-recapitulatif-les-baux-soumis-au-statut-du-fermage

LES LOCATIONS PRÉCAIRES

En tant que collectivité propriétaire de foncier public et en fonction de l'usage et de l'orientation du bien agricole, il arrive que les terres ne soient pas louées à bail. Aussi, lors d'échange avec les agriculteurs de votre territoire, certains pour expliqueront les situations de location précaires dans lesquelles ils se trouvent. Vous trouverez ci-dessous un rapide éventail des locations précaires utilisées.

Nous mettons un point d'attention sur les conséquences des baux précaires pour les agriculteurs et aussi pour les nouveaux installés :

- Une activité agricole nécessite une vision sur long terme (pour rappel, une année comporte 4 saisons, l'activité agricole est donc réfléchie sur plusieurs années).
- Sécuriser l'usage des terres agricoles pour un agriculteur c'est aussi sécuriser son emploi, ses revenus, sa famille

Le prêt à usage /commodat (article 1875 du code civil) : **est un contrat par lequel un propriétaire met ses terres à disposition d'un exploitant agricole et cela à titre gratuit. A charge pour l'exploitant d'entretenir lesdites terres.**

L'intérêt pour le propriétaire réside :

- Dans la liberté contractuelle laissée par ce contrat (les parties déterminent ensemble les conditions de la mise à disposition des terres comme par exemple la durée du contrat et le délai de préavis. Ce dernier devant cependant avoir une durée raisonnable).
- Dans le fait de ne pas laisser son bien se transformer en friche.

Il est important de noter que le non-respect du caractère gratuit de ce contrat entraîne la requalification du contrat en bail rural y compris lorsqu'il y a paiement en nature (bois pour l'hiver, bouteilles de vin, fruits et légumes produits sur la ferme..). De même, la participation aux charges foncières constitue une violation du caractère gratuit de la mise à disposition.

Coordination rurale, article du 9 mai 2017 : <https://www.coordinationrurale.fr/lactualite/infos-et-aides-agricoles/la-mise-a-disposition-des-terres-agricoles-hors-bail-rural/>

La convention d'occupation précaire (article L 411-2 du code rural) : **prévoit certaines dérogations au statut du fermage. Ces conventions sont des locations particulières en ce qu'elles ne concernent que 3 situations précises**

- La mise en valeur de biens inclus dans une succession en cours de contentieux devant le tribunal ou si le maintien temporaire dans l'indivision résulte d'une décision de justice,
- Autoriser le preneur ou son conjoint ou pacsé de rester temporairement dans les biens loués après la fin du contrat de bail rural (bail résilié ou non renouvelé),
- L'exploitation temporaire de biens dont l'utilisation principale agricole va être modifiée (ex : terrains à vocation constructible en attendant leur construction).

Ces conventions écrites de préférence afin de limiter les risques de contestation, devront préciser le motif permettant de déroger aux règles du fermage. Elles devront aussi préciser la durée et le montant de la redevance à verser par l'occupant précaire. Le prix de cette occupation est libre.

L'occupant précaire ne dispose ni d'un droit à renouvellement, ni d'un droit de préemption, ni d'un droit de cession de la convention.

Le contrat de vente d'herbe : **Il s'agit ici d'un contrat de vente de récolte sur pied portant sur de l'herbe à pâturer ou à faucher. Ce type de contrat doit être utilisé avec précaution puisque le risque de requalification en bail à ferme est très présent.**

Coordination rurale, article du 9 mai 2017 : <https://www.coordinationrurale.fr/lactualite/infos-et-aides-agricoles/la-mise-a-disposition-des-terres-agricoles-hors-bail-rural/>

Conventions de mise à disposition (CMD) : **La Convention de Mise à Disposition (CMD) donne à tout propriétaire la possibilité de confier à la Safer la gestion locative de ses terres agricoles, de ses vignes, pour une durée déterminée (de 1 à 6 ans, renouvelable une fois), dans l'attente d'une orientation définitive des biens (vente, bail à ferme, etc.)**

Safer Nouvelle-Aquitaine :
http://saferna.fr/website/convention_de_mise_a_disposition_&400&24.html

LOUER SON BIEN EN DÉLÉGUANT UNE PARTIE DE LA GESTION

	Bail emphytéotique (Art L.451-1 à 451-14 du Code rural, articles 1101 à 1111 du Code civil et articles 689, 1400 et 1378 bis du Code général des impôts)	Bail à construction (Art 251-1 à 251-9 du code de la construction et de l'habitation)	Bail à domaine congéable (Art L. 431-1 à 23 du Code rural)	L'association foncière agricole (AFA) ou pastorale (AFP)
Objet	Le bail emphytéotique est un bail immobilier et offre une solution lorsque le bien est trop dégradé et que le propriétaire ne souhaite pas prendre en charge sa rénovation, ou lorsque le propriétaire ne peut pas ou ne veut pas en assurer l'entretien à moyen terme. Par ce bail, le propriétaire cède temporairement au preneur un droit réel sur son bien	Le bail à construction est un bail immobilier. Il porte sur la location d'un terrain sur lequel le preneur s'engage à édifier des constructions et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail	Bail soumis au statut du fermage. Il est utilisé pour simplifier la gestion des cultures pérennes et du bâti. À cet effet, lors de la mise à bail, le propriétaire cède la jouissance des terres ainsi que la propriété des « édifices et superficies » au preneur, c'est-à-dire tous les travaux, constructions et plantations réalisés à la surface du sol qui sont rachetés en fin de bail, soit par un repreneur, soit par le propriétaire.	Une association foncière est un outil intéressant pour résoudre un problème de morcellement parcellaire lié à la multiplication des propriétaires (la parcelle est trop petite pour permettre l'installation d'un agriculteur par exemple) ou pour lutter contre l'enfrichement des terres (la parcelle n'est plus cultivée depuis plusieurs années).
Durée	18 à 99 ans	18 à 99 ans	9 ans minimum	Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'une association foncière, le bailleur en reste propriétaire mais sa gestion locative est assurée par l'association, qui se charge aussi de réaliser les travaux ou ouvrages nécessaires à la mise en valeur des terres. Les associations foncières sont souvent créées dans le cadre de politiques locales initiées par les collectivités, mais elles peuvent également être constituées à l'initiative de plusieurs propriétaires volontaires.
Renouvellement	Pas d'avenant possible	Pas d'avenant possible	Renouvelable	
Forme	Écrite		Écrite	
Enregistrement	Appui d'un notaire et acte notarié obligatoire		Bail notarié	
Prix	Loyer généralement modique	Le paiement du bail peut prendre différentes formes : loyer en espèces ou remise en propriété d'immeubles ou de fraction d'immeubles à des dates définies		
Reprise et résiliation	Pendant la durée de la location, le bailleur n'a aucun droit de regard sur ce qui est fait sur le bien. Deux défauts de paiement peuvent justifier la résiliation du bail	Le bail doit déterminer la répartition de la propriété des immeubles en fin de bail. Si rien n'est précisé, le propriétaire entre en possession de l'ensemble des immeubles à la date de résiliation du bail.	La loi ne prévoit pas clairement comment déterminer le prix de rachat des « édifices et superficies » : c'est un point à discuter ensemble au départ pour éviter tout conflit en fin de bail	
Surface minimum	-	-	-	
Cession du bail au conjoint ou descendant	Le bail peut librement être cédé par le preneur qui peut, le transmettre à ses héritiers ou même l'hypothéquer.	Le preneur peut l'hypothéquer, céder son bail ou en faire apport en société.	-	
Particularités	En cas de vente, le preneur ne dispose pas du droit de préemption. En fin de bail, le propriétaire bénéficie des améliorations sans avoir à indemniser l'emphytéote ; cependant, il		Si le preneur souhaite construire ou planter de nouveaux édifices, il doit obtenir l'accord du propriétaire ou, à défaut, celui du tribunal paritaire	

	ne sera pas dédommagé en cas de dégradations			
--	--	--	--	--

Une publication



le Grand Clermont
phénomène actif

Septembre 2022

FICHE OUTIL N°9

PROPOSER AUX AGRICULTEURS DE SA COMMUNE DES IDÉES POUR TRANSMETTRE

COMPRENDRE LES AGRICULTEURS PROCHES DE LA RETRAITE

Ne jamais oublier que transmettre une exploitation fait appel à différents ressorts : économique, patrimonial mais aussi ceux auxquels on pense moins : ressorts psychologiques, émotionnels, familiaux, etc. Pour certain·e·s, la transmission de l'exploitation, avec parfois la maison d'habitation, est ponctuée de moments de deuil. Transmettre une exploitation est un projet en soit avec différentes étapes, cela nécessite de comprendre qu'il y a un début de la transmission et une fin.

La transmission d'une exploitation, qui implique que le/la cédant·e transmette un certain nombre de savoir et différent de la vente de l'exploitation sans temps de transmission dédiée. Le temps de la transmission est aussi un temps de valorisation des savoirs du cédant·e.

De plus, le départ en retraite nécessite aussi un travail approfondi : se projeter dans l'avenir sur d'autres activités. Parmi les différents leviers qui empêchent une transmission « la peur du vide » de la retraite est l'un d'eux. Aussi et souvent, des enjeux pécuniaires sont à mettre dans la balance : les retraites des agriculteurs et agricultrices étant faibles, la vente de l'exploitation est un capital qui va leur permettre d'envisager autrement leur future retraite.

Ces deux projets, transmettre et partir en retraite, sont nécessairement traités de concert et demande aux cédant·es une grande disponibilité d'esprit.

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ET LA MSA, LES PREMIERS CONTACTS POUR TRANSMETTRE

- L'agriculteur·trice peut anticiper sa transmission et commencer à réfléchir aux choix stratégiques pour les 10 dernières années de l'exploitation afin de maintenir son attractivité. L'agriculteur·trice s'adresse aux conseillers cessation/transmission de la Chambre d'Agriculture, 3 sur le Puy-de-Dôme répartis par grands secteurs géographiques : 04 73 44 45 98 transmission@puy-de-dome.chambagri.fr (Puy-de-Dôme), 04 71 07 21 55 jmejean@haute-loire.chambagri.fr (Haute-Loire)

Passé 55 ans, l'agriculteur·trice peut s'adresser à ces conseillers pour connaître les démarches à entreprendre et éclaircir les objectifs de la transmission.

Ces conseillers organisent des rencontres de sensibilisation, par filière ou par territoire, pendant lesquelles les cédant·e·s peuvent réfléchir à leur départ d'activité, échanger entre eux, avec des conseillers de la MSA, des retraités etc.

Les conseillers transmission peuvent réaliser une 1^{ère} visite de l'exploitation et élaborer avec le cédant un projet de transmission, les accompagner à la rédaction d'une offre de reprise sur le Répertoire Départ Installation, et les mettre en lien avec des candidats à l'installation.

- Pour se faire connaître comme un exploitant qui souhaite transmettre, il est important de savoir que les agriculteur·trice reçoivent de la part de la MSA « le formulaire DICAA ». Ce formulaire est adressé par la MSA aux exploitants 4 ans avant l'âge légal de départ en retraite. Ceux-ci doivent

obligatoirement le renvoyer compléter au moins trois années avant le départ à la retraite à la Chambre d'agriculture départementale.

LES FORMATIONS SUR LA TRANSMISSION D'UNE EXPLOITATION

Les conseillers transmission de la Chambre d'agriculture proposent aussi une formation pour les futur.e.s cédant.e.s afin de balayer tous les aspects de la transmission et envisager de futures démarches pendant lesquelles interviennent des conseillers de la MSA, des conseillers juridiques, des notaires, des accompagnants sur les aspects humains etc.

En Auvergne, 15 formations ont lieu chaque année.

D'autres formations sont proposées par ailleurs, notamment par la FR CIVAM Auvergne, La Brèche et le CREFAD Auvergne, pour accompagner les cédant.e.s dans la construction d'un projet de transmission pour leur exploitation, et les articulations possibles avec les projets d'installation de porteurs de projet.

LE DIAGNOSTIC DE LA TRANSMISSIBILITÉ DE LA FERME

Afin de connaître les potentialités de transmission de l'exploitation, et les éventuelles modifications à prévoir ou à prendre en compte dans le projet de transmission, les cédants peuvent réaliser un « diagnostic de transmissibilité ». Terre de Liens Auvergne et la Chambre d'agriculture proposent chacune des démarches pour accompagner les producteurs à visualiser les possibilités de transmission.

RENDRE LA VENTE/LA TRANSMISSION DE LA FERME VISIBLE

Deux ans avant cessation activité, l'offre de vente de l'exploitation peut paraître sur RDI de la Chambre d'Agriculture. repertoireinstallation.com

Le cédant peut faire paraître son offre sur le [site objectif terres \(objectif-terres.org\)](http://objectif-terres.org) où il peut :

- Mettre une annonce pour la vente de son exploitation
- Mettre une annonce de recherche de porteur de projet (dans le cadre d'un stage parrainage-reprise par exemple, ou de test d'activité agricole)
- Rechercher des profils de porteurs de projet qui lui conviennent (voir Fiche N°6)

Il peut également vendre son bien [via la SAFER](http://www.safer.fr)

<https://www.safer.fr/les-safer/pourquoi-faire-appel-a-la-safer/vendre-un-bien/>

DES IDÉES POUR TRANSMETTRE

- Stage parrainage pour les Hors Cadres Familiaux : la finalité du stage reprise est de permettre à un repreneur potentiel de travailler sur l'exploitation d'un agriculteur sans successeur ou recherchant un associé, afin de lui permettre progressivement d'en acquérir la maîtrise, et ainsi de faciliter la reprise de l'exploitation individuelle ou l'intégration d'un nouvel associé dans une exploitation sociétaire. Le stagiaire est rémunéré par pôle emploi pour les demandeurs d'emploi, pour les autres il est pris en charge par l'État, le cédant n'a rien à déboursier. Démarche à faire : lorsque le repreneur est identifié, s'adresser au service installation/transmission de la Chambre d'agriculture. 04 73 44 45 98 transmission@puy-de-dome.chambagri.fr
- Installation collective graduelle : accueillir des collectifs de personnes qui souhaitent s'installer sur la ferme et envisager avec eux-elles la transformation de l'outil de production. Identifier des porteurs de projets auprès de la chambre d'agriculture, la SAFER, Le Groupement d'Agriculteurs Bio (Bio 63), Terre de Liens Auvergne, les espaces test agricoles (Îlots Paysan), etc.

Des idées pour transmettre : et si on restructurait les fermes ?
<https://www.agriculturepaysanne.org/IMG/pdf/livret-axe1-final-web-prot.pdf>

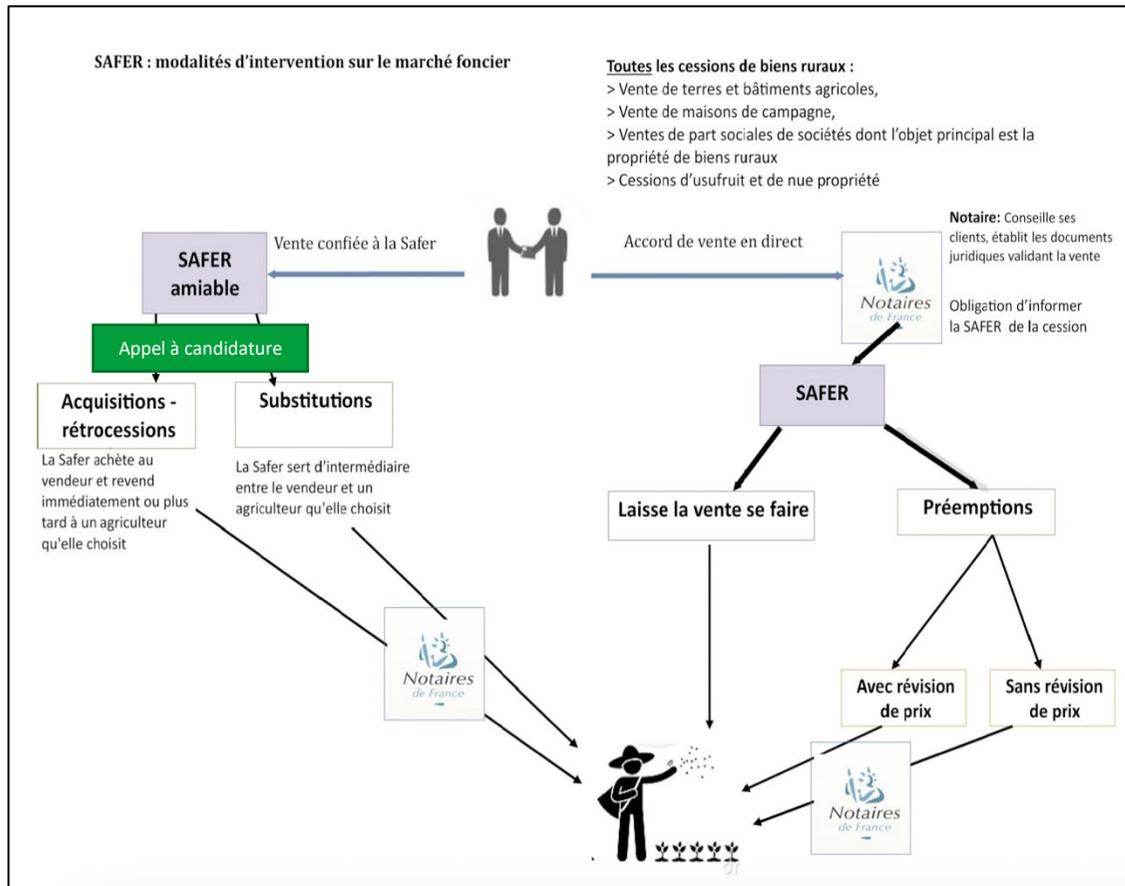
- Vente à des structures citoyennes et/ou collective :
 - *La Foncière Terre de Liens* : Terre de Liens accompagne des projets de transmission sur lesquels des porteurs de projets sont déjà identifiés et acquièrent le foncier grâce à de l'épargne citoyen
 - *Les GFA/SCI citoyens* : les citoyens se structurent en GFA où chacun achète des parts afin de permettre l'acquisition d'un bien et l'installation de porteur de projet
- Transmettre et faciliter l'installation en permettant l'achat de parts du GAEC payable avec une partie de DJA (Dotation Jeune Agriculteur) et d'emprunt par le repreneur et le reste sous forme de mensualités pendant XX années à 0% d'intérêts. Le cédant se substitue à une banque mais réalise l'opération devant le notaire.
- Les collectivités territoriales peuvent se positionner sur :
 - Animation culturelle sur les enjeux de la transmission (pièce de théâtre, concert, exposition).
 - Podcasts Transmettre, l'affaire de toutes et tous : <https://www.agriculturepaysanne.org/Transmettre-l-affaire-de-toutes-et-tous-serie-documentaire-radiophonique-1474>
 - Théâtre-forum, par exemple :
 - <https://ficelleetcompagnie.jimdo.com/>
 - <https://terredeliens.org/documents/507/flyer-theatre-forum-dv-web.pdf>
 - Animation territoriale pour créer des espaces où parler de transmission et apporter des témoignages :
 - *Des idées pour transmettre sa ferme* : <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/des-idees-pour-transmettre-sa-ferme>

- *Histoires de transmissions : témoignages de paysans et paysannes* : https://www.agriculturepaysanne.org/IMG/pdf/18-12-recueil-histoire-de-transmissions-version_web.pdf
 - *Des idées pour transmettre : les dynamiques territoriales qui soutiennent les transmissions* <https://www.agriculturepaysanne.org/IMG/pdf/livret-aita-axe2-final-web-prot.pdf>
-
- Du portage foncier en lien avec la SAFER : la Safer préempte et elle a l'assurance de la collectivité que le bien pourra permettre une installation et sera re-vendu
 - Les collectivités peuvent travailler avec le département et d'autres partenaires sur des Zones Agricoles Protégées

De nombreuses ressources ont été produites pour expliquer les enjeux de la transmission et diffuser des idées aux collectivités et citoyens, notamment par le réseau des ADEAR, comme le guide *Accompagner la transition agricole en favorisant le renouvellement des actifs* <https://www.agriculturepaysanne.org/IMG/pdf/rapport-aita-final-web-prot-2.pdf>

FICHE OUTIL N°10

PROCESSUS SAFER



Le Comité Technique Départemental Safer :

Les Comités Techniques départementaux sont constitués dans chacun des départements. Ils constituent un échelon à caractère consultatif chargé de donner un avis en ce qui concerne l'attribution de biens ruraux de la Safer.

Sont membres de droit du Comité Technique Départemental du Puy-de-Dôme :

- FNSEA,
- Coordination Rurale du Puy-de-Dôme,
- Jeunes Agriculteurs,
- Confédération Paysanne,
- Modéf,
- Fédération Départementale Syndicale Agricole des Exploitants Familiaux,
- Association des Maires de France,
- Chambre des Notaires,
- Fédération des Chasseurs,
- Mutualité Sociale Agricole,
- Direction Générale des Finances Publiques - France Domaine,
- Conseil Départemental,
- Direction Départementale des Territoires du Puy-de-Dôme,
- Syndicat de la Propriété Privée Rurale,
- Chambre d'Agriculture,
- Conservatoire d'Espaces Naturels du Puy-de-Dôme,
- Crédit Agricole Centre-France,
- Safer Auvergne-Rhône-Alpes - Président Safer Aura,
- Safer Auvergne-Rhône-Alpes - Directeur général Safer Aura.

La composition du Conseil d'Administration Safer AuRA (organe décisionnaire de la SAFER) : est composé de 24 administrateurs répartis en 3 collèges :

- Collège agriculture : Chambre régional AuRA, FRSEA AuRA, JA AuRA, Coopération rurale AuRA, Confédération Paysanne AuRA, Chambres d'Agricultures de l'Allier, du Rhône, de l'Isère.
- Collège collectivités : Région AuRA, Conseils Départementaux de l'Ain, de l'Allier, de l'Ardèche, de l'Isère, du Puy-de-Dôme et de la Savoie, Métropole de Lyon.
- Collège acteurs fonciers : Président de la Safer AuRA, Terres d'Europe-Scafr, Agence de Services et de Paiement, Conservatoire des Espaces Naturels de l'Allier, Fédération Régionale des Chasseurs d'AuRA, Crédit Agricole Centre-France, Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes, Groupama Rhône-Alpes-Auvergne.

VENTE A L'AMIABLE VIA LA SAFER

Bien que toutes les ventes lui soient notifiées, la Safer n'intervient que dans 20 à 30% des transactions rurales par an. Lorsque la Safer intervient comme intermédiaire de vente à l'amiable, elle intervient à la demande du vendeur pour organiser la vente du bien avec un nouvel acquéreur

Dans tous les cas une promesse de vente est passée avec le vendeur ce qui permet à la Safer de lancer son appel à candidature* pour identifier un candidat, lorsque celui-ci est identifié elle passera avec lui une promesse d'achat.

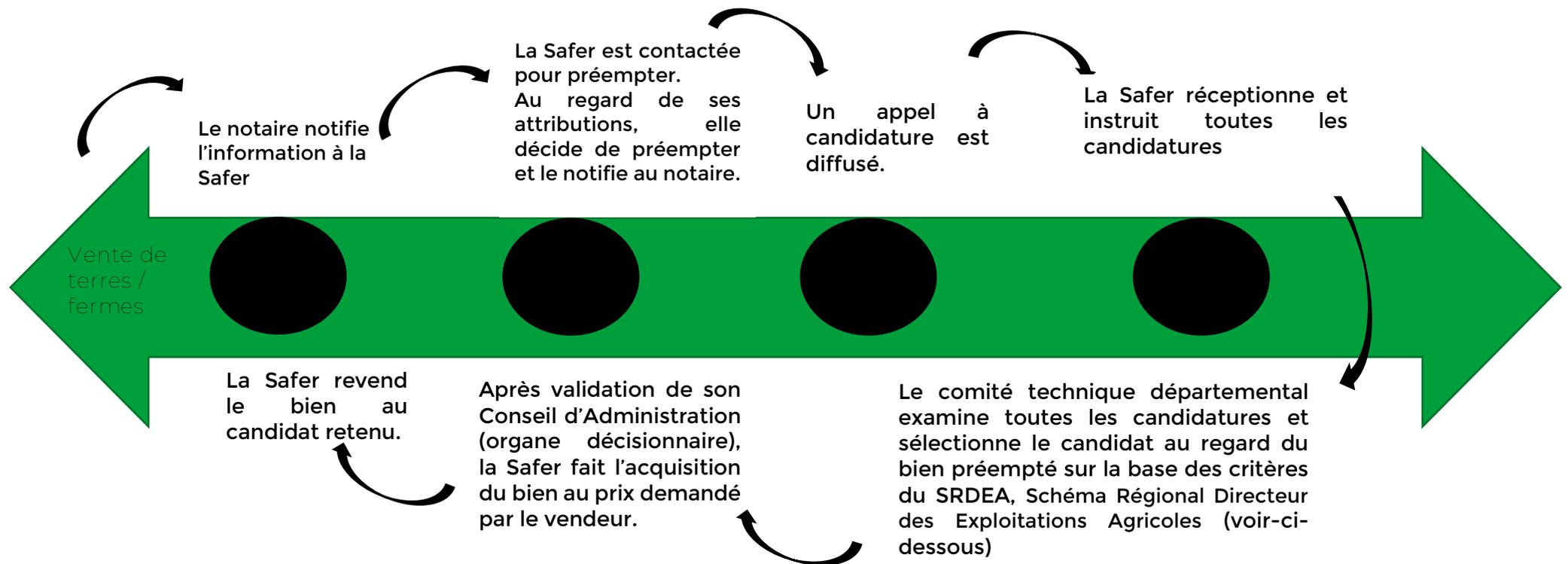
Lors des ventes amiables, elle peut intervenir selon deux modalités, qui diffèrent essentiellement par les actes contractuels et les frais de notaire.

- **Acquisition – rétrocession** : La Safer achète le foncier. Elle le revend ensuite à la personne de son choix (appel à candidature*). Cette procédure repose sur deux actes de ventes successifs, elle est donc plus coûteuse, mais elle permet à la Safer de stocker temporairement les terres et, par exemple, de faire un réaménagement parcellaire.
- **Substitution** : la Safer signe une promesse de vente avec le vendeur, qui autorise la Safer à se faire remplacer par un autre acheteur de son choix. La Safer recherche et sélectionne alors un nouvel acquéreur (appel à candidature*). Une fois qu'elle l'a trouvé, la vente se fait en un seul acte de vente, directement entre le vendeur et l'acheteur. La Safer inclut cependant dans l'acte de vente un cahier des charges précisant la destination du bien, liée au motif pour lequel elle a choisi ce vendeur. Cette procédure est plus rapide et moins coûteuse qu'une acquisition-rétrocession (un seul acte notarié au lieu de deux).

Dans les deux cas il y a un cahier des charges pour le respect des engagements pris pour l'attribution du bien (exemple : maintenir l'exploitation agricole pour une durée minimum de 10 ans).

PRÉEMPTION VIA LA SAFER

La Safer peut intervenir par préemption si elle est sollicitée par un tiers souhaitant s'opposer à une vente agricole. Dans ce cas, ses instances dirigeantes décident d'intervenir ou non toujours avec l'accord de ses 2 tutelles représentées par les commissaires au gouvernement Agriculture et Finance



LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ORIENTATION AGRICOLE (CDOA)

Le rôle de la CDOA : La CDOA (commission départementale d'orientation de l'agriculture) est une commission consultative, qui donne un avis sur les dossiers présentés par la DDT. La CDOA en tant qu'instance de concertation et d'orientation a donc un rôle consultatif et est chargée de la mise en œuvre des politiques départementales. Elle rend un avis sur différents dossiers dont ceux figurant ci-dessous :

- autorisation préalable d'exploiter au titre du contrôle des structures des exploitations agricoles,
- demandes d'aides à l'installation (programmation des aides publiques européennes FEADER)
- procédure de mise en valeur des terres incultes
- agrément et modification des GAEC (groupement d'exploitation en commun)

C'est le préfet de région, qui prend et signe la décision d'autoriser ou de refuser l'exploitation des terres objet de la demande. Une décision favorable peut être allouée à plusieurs demandeurs, si ceux-ci sont jugés comme étant sur le même rang de priorité.

La liste des membres CDOA et leur nom et prénom est acté par arrêté préfectoral, vous pouvez retrouver cette liste pour le Puy-de-Dôme [ICI](#).

Sont présents : le Préfet du Puy-de-Dôme, Président du Conseil Régional, Président Conseil Départemental, Présidents PNRVA, PNRLF, SMAD, Directeur de la DDT, Directeur régional des finances publiques, représentant de la chambre d'agriculture 63, Président de la MSA, représentants des sociétés coopératives agricoles, des entreprises agro-alimentaires non coopératives, la FNSEA 63, JA, Confédération Paysanne 63, Coordination Rurale, représentants salariés agricoles, représentants de la distribution des produits agro-alimentaires, Crédit Agricole, Banque Populaire, Crédit Mutuel, un représentant des fermiers et métayers, un représentant des propriétaires agricoles, de la propriété forestière, FDEN 63, Fédération des Chasseurs 63, CEN, Représentant de l'artisanat, des consommateurs, chercheurs agronomes.

L'autorisation d'exploiter : l'objectif de la réalisation d'une demande d'autorisation d'exploiter est de favoriser les installations et limiter les agrandissements en contrôlant l'accès au foncier. Le Code Rural (Art. L 331-1 et suivants) définit quand et comment doit être délivré une autorisation d'exploiter en cas d'installation, d'agrandissement ou de réunion d'exploitations.

Pour identifier les éléments soumis à autorisation d'exploiter, vous trouverez la liste à l'article [L331-2](#).

Si le porteur de projet fait l'objet d'une demande, une publicité est faite en mairie et sur le site de la DDT suite au dépôt de la demande. C'est le préfet qui signe l'autorisation d'exploitée.

Les demandes concurrentes sont examinées en CDOA ; elle fixe un ordre de priorité en s'appuyant toujours sur le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles

- Sans autorisation d'exploiter, un bail est légalement caduc / c'est une clause suspensive du compromis de vente
- L'autorisation d'exploiter n'oblige pas le propriétaire à mettre à bail
- Si quelqu'un exploite sans autorisation d'exploiter, le préfet peut prendre des sanctions financières

CRITÈRES APPLIQUÉS EN COMITÉ TECHNIQUE DÉPARTEMENTAL SAFER ET EN CDOA

Les critères du SRDEA AuRA sont ceux appliqués en Comité Technique Départemental Safer et n CDOA. Le SRDEA AuRA se trouve [ici](#). Le SRDEA comprend 2 rangs de priorité :

- L'installation définie comme telles dans le SRDEA : « installation », « réinstallation », « installation progressive »
- L'agrandissement définie comme tels dans le SRDEA : « réunion d'exploitations », « agrandissement » et « concentration », ainsi que la restructuration parcellaire, l'installation d'un nouvel exploitant en tant qu'associé d'une personne morale avec mise

Les critères du Schéma Régional Directeur des Exploitations Agricoles (SRDEA) AuRA précisent les rangs de priorités pour une installation.

Les éléments pris en compte pour définir les rangs de priorité sont : la surface de l'exploitation, la distance entre le siège d'exploitation et le bien, installation, réinstallation, installation progressive etc.

Une publication



Septembre 2022



Mobiliser du foncier public pour développer l'installation d'activités agricoles biologiques, de proximité et créatrices d'emploi - PAT Grand Clermont/Parc Livradois-Forez

Rédaction: Bio 63
Septembre 2023

