



ASSOCIATION  
RIVIÈRE RHÔNE ALPES AUVERGNE

# AGIR SUR LE FONCIER AGRICOLE POUR LA QUALITE DES EAUX



**Journée technique d'information et d'échanges**

*23/05/2023*

Julie Seegers – [julie.seegers@ceresco.fr](mailto:julie.seegers@ceresco.fr) – 06 11 84 79 59

**ceresco.**  
Alimentation, filières & territoires

# CERESCO : une équipe passionnée d'agriculture et d'alimentation



- Presque 50 ans d'existence
- Une vingtaine de consultants répartis entre Lyon, Toulouse et la Guyane
- ~100 missions par an, essentiellement en France
- Une gestion participative, avec le rachat en 2017 par les salariés en place

## FILIERES ET OUTILS ECONOMIQUES



- Etude de marché et d'opportunité
- Etude de faisabilité et business plan
- Etude ou audit d'une filière
- Audit d'entreprise
- Accompagnement stratégique

- ✓ Légumerie - conserverie
- ✓ Plateforme et logistique
- ✓ Abattoir et salle de découpe
- ✓ Magasins, drive, casiers, ...
- ✓ Appro local (GMS, RHD, ...)

## AGRICULTURE & TERRITOIRES



- Planification et foncier agricole (SCOT, PLUi, ZAP, PAEN...)
- Agriculture urbaine et périurbaine (friches, ecoquartiers, ...)
- Evaluation des politiques publiques (ex-ante, graphes des objectifs, DLI, questions évaluatives, tableau des indicateurs, ...)
- Développement local et décentralisation (plan de mandat, Loi NOTRe, cadre juridique, ingénierie financière, ...)

- Prospective et concertation

## ALIMENTATION LOCALE



- AMO de démarches participatives
- Diagnostic alimentaire et cartographie des acteurs
- Définition des axes et orientations, objectifs opérationnels et actions d'une stratégie alimentaire
- Définition de la gouvernance alimentaire
- Elaboration et à la conduite du plan d'évaluation

## TRANSITIONS & AGRO-ÉCOLOGIE



- Etude d'opportunité technico-économique de nouvelles cultures à « Bas Niveau d'Impact »
- Etudes de marché et de faisabilité de développement de nouvelles filières
- AMO pour le lancement de groupes projets
- Benchmark international et veille

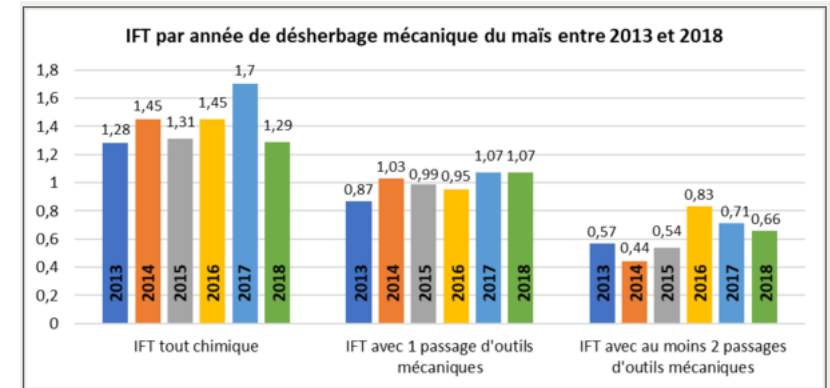
# Pourquoi une stratégie foncière pour la préservation de la qualité des eaux ?

## Différentes situations possibles

- ▶ Des sensibilités qui résistent à toutes les actions engagées
- ▶ Malgré des pratiques agricoles optimisées, des progrès dans la reconquête de la qualité de l'eau qui stagnent
- ▶ Des pratiques « optimales » incompatibles avec la rentabilité du système agricole
- ▶ Des travaux de restauration trop coûteux pour les propriétaires
- ▶ Des changements d'usage / de propriétaires à venir qui pourraient remettre en cause tous les efforts passés



Les outils utilisés pour le désherbage mécanique du maïs



<http://www.semnon.fr/diminution-des-quantites-de-produits-phytosanitaires.htm>

**2/3**

des futurs retraités n'ont pas identifié de repreneurs, alors qu'ils détiennent ¼ de la surface agricole utile

Jeunes Agriculteurs

#SemaineRGA

\*Source : Ministère de l'Agriculture

**La moitié**

des agriculteurs aura l'âge de partir à la retraite dans la décennie qui vient\*

La transmission est un angle mort de la politique agricole : prenons-la en main !

Jeunes Agriculteurs

#SemaineRGA

\*Source : Ministère de l'Agriculture – Recensement 2020

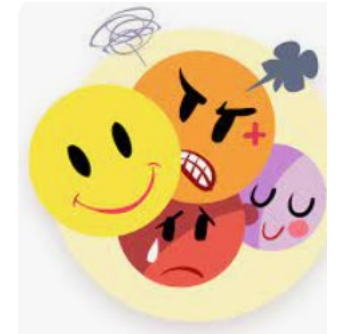
Restauration d'une zone humide à Hunawirh





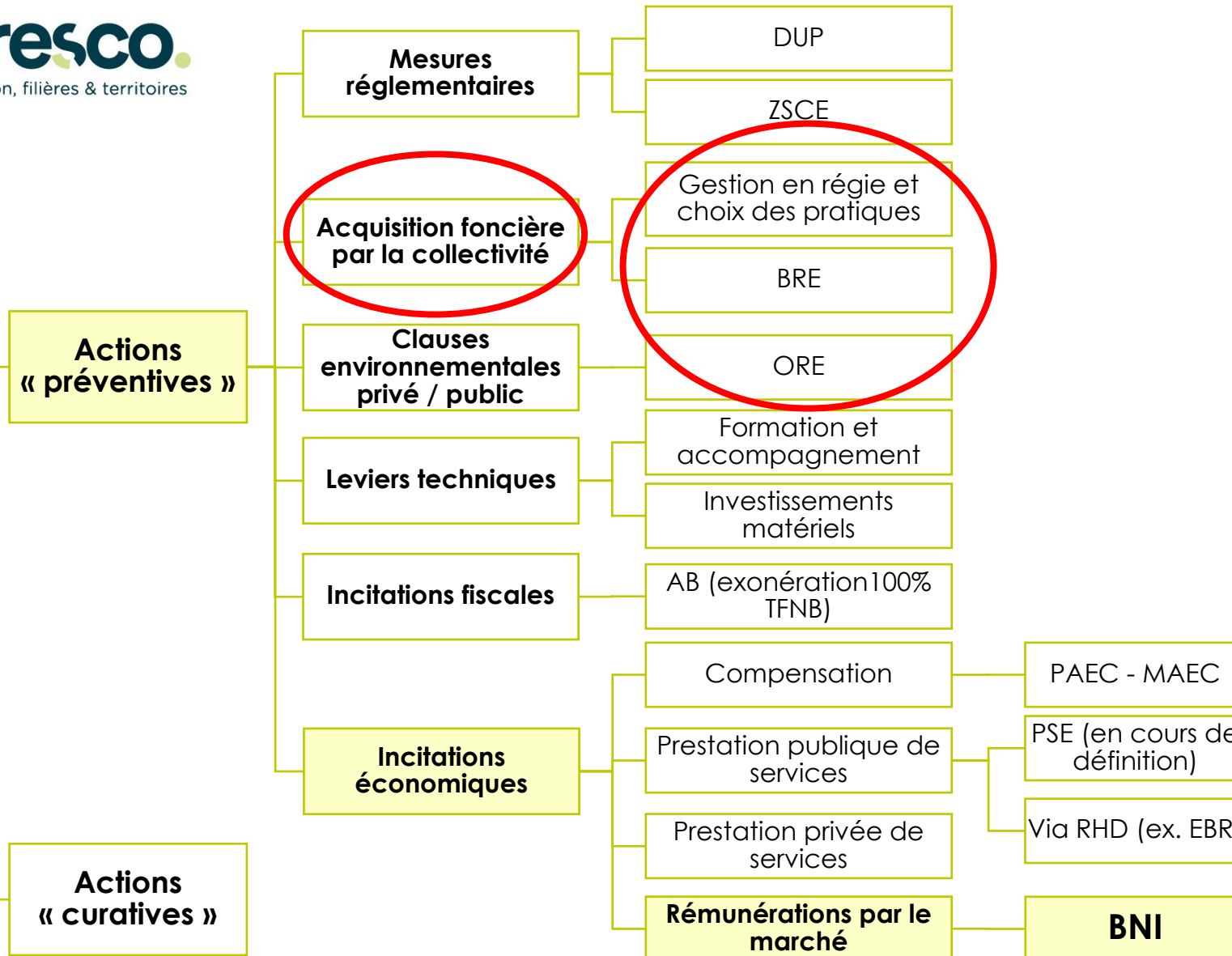
# LE FONCIER - DEFINITIONS

- ▶ Dérivé de l'ancien français « fonds », relatif au fond de la nature de quelque chose
- ▶ Une notion liée au cadastre, à la propriété
- ▶ Et à son exploitation : un moyen de production pour les agriculteurs
- ▶ Mais aussi : du patrimoine familial, avec toute la charge émotionnelle qui l'accompagne
- ▶ Et le foncier, c'est corrélé au sol, avec ses caractéristiques pédologiques, agronomiques, physiques, biologiques



# L'action foncière : un outil parmi d'autres pour la protection de la ressource en eau

**MESURES POUR LA RECONQUÊTE DE LA QUALITÉ DE L'EAU**



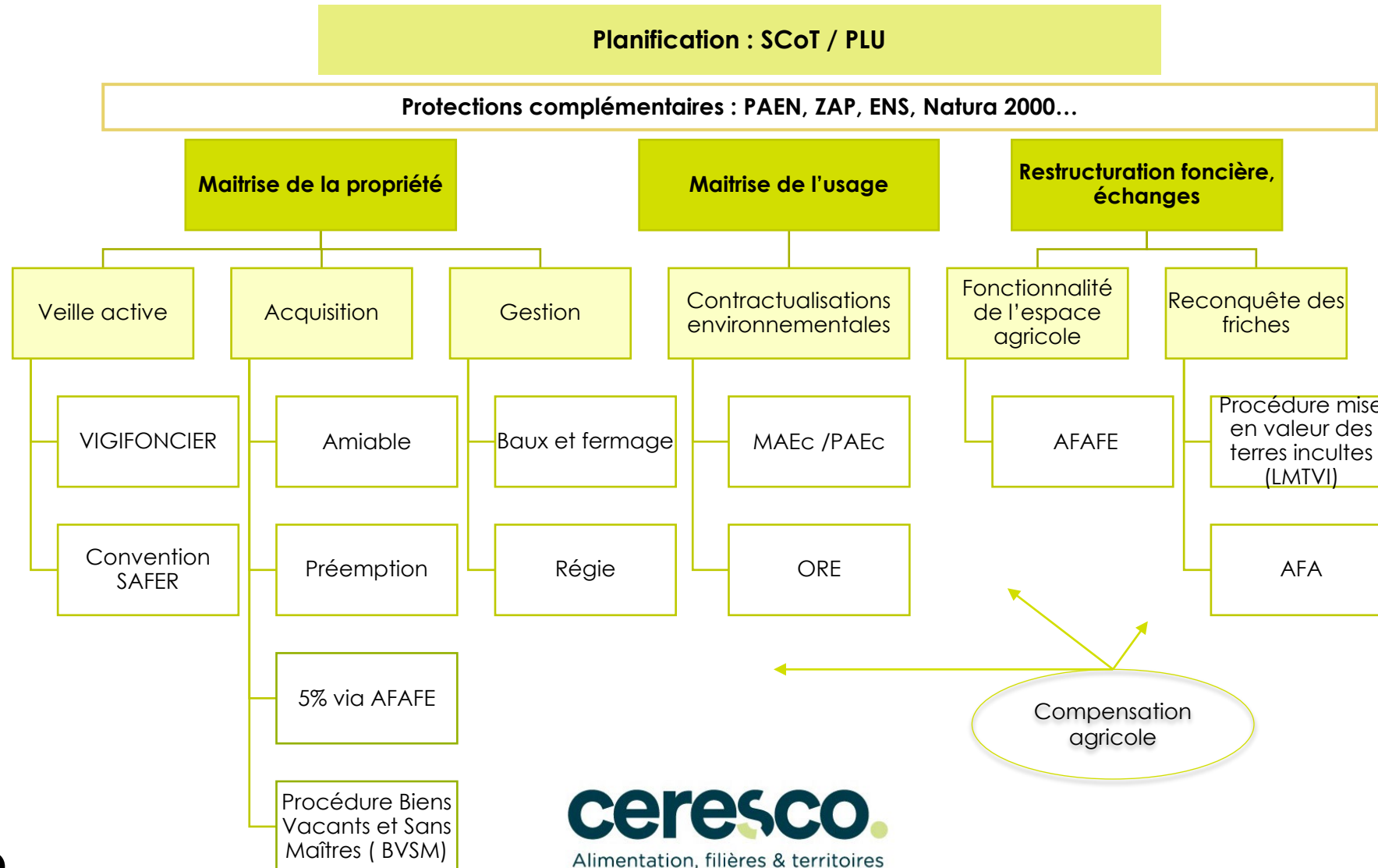
AMENAGEMENT

PRATIQUES

MARCHES

# La boîte à outils fonciers : un grand nombre d'acronymes !

Tous les outils existent... le tout est de savoir les articuler en fonction des objectifs recherchés



# Les partenaires : une stratégie foncière ne se fait pas seul

## ► Les opérateurs fonciers



EPORA



## ► Les partenaires agricoles



## ► Les propriétaires

## ► Terre de Liens, association citoyenne et Foncière



# Le foncier agricole français : un encadrement unique au monde

- ▶ Les SAFER pour réguler les prix de vente, et arbitrer entre les candidats
- ▶ Les SAFER, un statut et une gouvernance originaux : sociétés anonymes à mission d'intérêt général + des outils spécifiques
- ▶ Autorisation d'exploiter (contrôle des structures) pour limiter l'agrandissement, ou le démantèlement d'exploitation
- ▶ Encadrement des fermages par arrêté préfectoral
- ▶ Protection très forte du fermier, transmission des baux possibles aux conjoints et descendants, peu de clauses de rupture, droit de préemption
- ▶ Encadrement des clauses de BRE et des situations où ils sont possibles

## Dynamiser l'agriculture et la forêt

- favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et la transmission d'exploitations agricoles
- restructurer, consolider les exploitations agricoles et forestières en recherchant des performances économiques et environnementales

## Accompagner le développement local

- Apporter des solutions foncières :
- aux projets économiques ou d'infrastructures des Collectivités territoriales
  - aux porteurs de projets

## Participer à la protection de l'environnement

- préserver les paysages
- protéger les ressources naturelles (terres agricoles, zones humides, eau, biodiversité)
- lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation

## Assurer la transparence du marché foncier rural

- traiter toutes les informations de marché
- transmettre aux Collectivités les informations sur les mouvements fonciers
- proposer des indicateurs des dynamiques foncières à différentes échelles géographiques
- alerter les pouvoirs publics et leur fournir des indicateurs nationaux

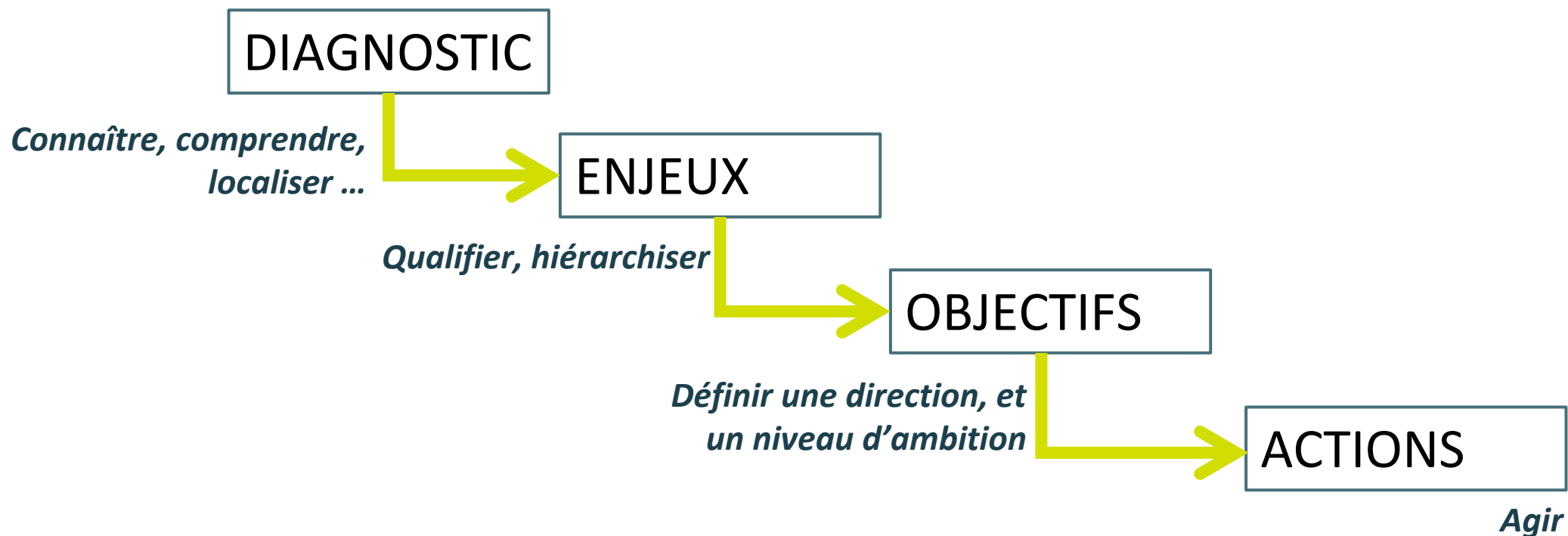




# Une stratégie, qu'est-ce que c'est ?

*Stratégie = art de coordonner des actions, de manœuvrer habilement pour atteindre un but (Larousse)*

## ► Les étapes



# La définition des enjeux

Enjeu = Ce qu'il y a en jeu, ce qu'on risque de perdre (ou de gagner)

## Un partage du territoire équilibré

*Entre espaces productifs, naturels, habités, de loisir ...*

## Des ressources naturelles

- **Sols**
- **Eau**
- **Biodiversité**
- **Alimentation**
- **Matériaux**
- **Energie**

## Des emplois

- **Production agricole**
- **Production sylvicole**
- **Activités de loisir**

- En matière foncière, une approche **TRANSVERSALE** est nécessaire : un même foncier peut être intéressant pour des sujets de préservation de la ressource, de biodiversité, de projet alimentaire de territoire, d'une zone d'activité économique ...
- Ce qui ne doit pas empêcher de rester **PRAGMATIQUE** si les autres services n'en sont pas au même niveau de maturité sur la question.

# La mise en œuvre d'une stratégie foncière

---

Un budget

Des zones d'intervention prioritaire (forte sensibilité, cumul d'enjeux, menaces...)

Des réserves foncières (pour échanges)

Des outils (veille, animation, conventions, droit de préemption, ORE, BRE, échanges...)

Une organisation interne pour réagir rapidement (DP ~15 jours)

Une intervention clarifiée entre collectivités concernées (EPCI, SM, CD ENS...)

Une stratégie pour la gestion : entretien, mise en location

# Zoom sur la préemption

- ▶ **Définition de la préemption** : un acheteur « prioritaire » se substitue à l'acheteur naturel au moment de la vente, grâce à un droit donné par le législateur
- ▶ Dans **toutes les zones agricoles et naturelles**
  - 1) L'agriculteur en place
  - 2) La SAFER, en zone agricole et naturelle (9 objectifs)
- ▶ Dans des **périmètres spécifiques** :
  - ENS : acquisitions amiables + droit de préemption ; financement par la taxe sur l'équipement (ex TDENS)
  - PEANP : acquisitions
  - Aires de captage (2022)

**Mais pour les SAFER, la préemption ne représente que 10% des opérations !  
L'action amiable est prédominante !**



# La question du portage politique

*Une condition à toute stratégie foncière, mais ...*

- ▶ **Le foncier, un sujet sensible**, et dangereux politiquement (patrimoine, famille, émotions...)
- ▶ **Une compétence souvent non identifiée par les élus**
  - « on n'a pas la compétence agricole » ;
  - « le foncier, c'est l'affaire des agriculteurs » ;
  - « on ne va pas de mêler de leurs affaires »
- ▶ Un levier dont les **résultats ne sont pas immédiats** (politique de long terme), difficile à valoriser politiquement (voire qui fait perdre des élections)
- ▶ Et pourtant, des actions foncières souvent habituelles pour des zones d'activité

*Même sans portage politique fort, des actions sont possibles via des*

# Les pièges et points d'attention



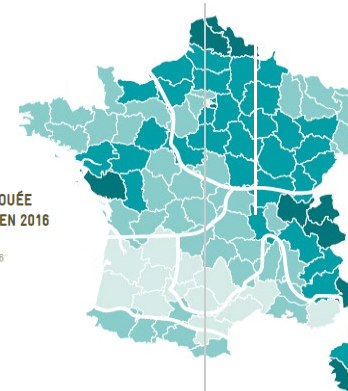
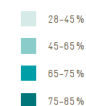
- ▶ Selon les années, c'est 0,7 à 1,9% de la surface qui est échangée : **une parcelle change de main tous les 50 à 110 ans**
- ▶ Le fonctionnement de la SAFER, et de son **comité technique**
- ▶ **Une occasion manquée**, c'est une **perte de crédibilité** pour longtemps sur le terrain
- ▶ Les mouvements fonciers ne passent pas tous par la **vente**, loin de là

- ▶ La tentation d'acheter plus cher que le marché pour décider une vente ☹ attention aux **références** que vous créez pour les agriculteurs ensuite
- ▶ La hiérarchie des **droits de préemption** : DPU, fermier, DP aires de captages et DP ENS, SAFER

PART DE LA SAU LOUÉE  
AUPRÈS DE TIERS EN 2016

SOURCE : ABRESTE,  
ENQUÊTE STRUCTURE 2016

Taux de fermage



Source : rapport Terre de Liens, 2023

Moyenne des prix dominants  
en euros

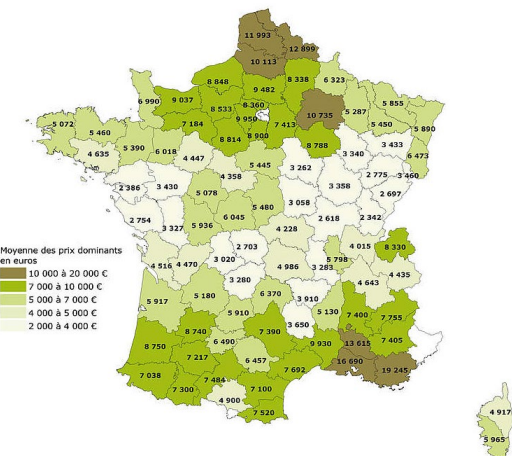
10 000 à 20 000 €

7 000 à 10 000 €

5 000 à 7 000 €

4 000 à 5 000 €

2 000 à 4 000 €



Sources : JO officiel, n°241 03/10/20