



PROGRAMME
D' ACTIONS RE-SOURCES
2022-2026

*Arnoult
Lucérat*

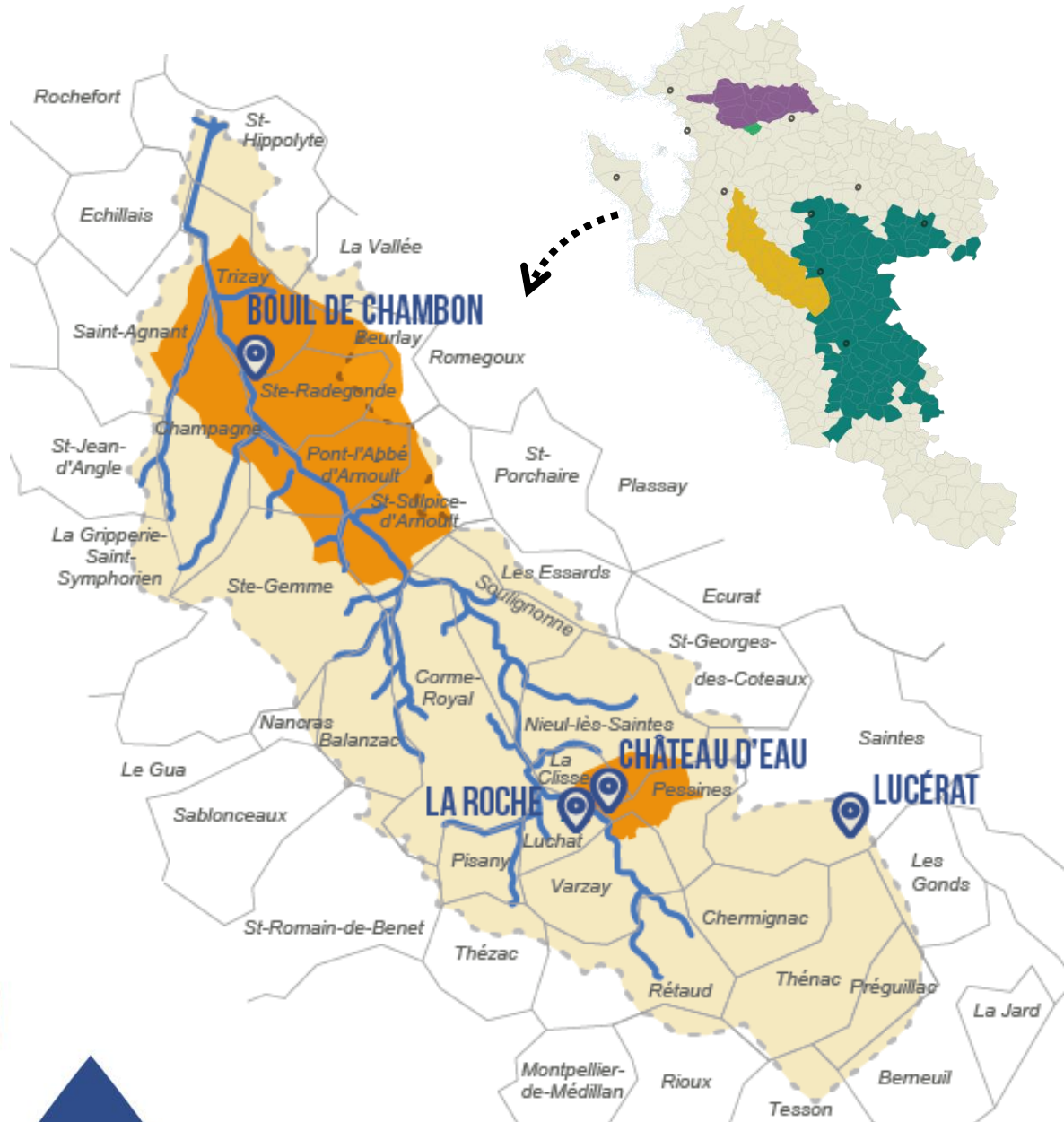
eau17

Votre service public de l'eau

Retour d'Expériences

Pérenniser l'action foncière et maîtriser l'usage des terres

LE TERRITOIRE ARNOULT-LUCERAT 2022/2026



37 communes

440 exploitations agricoles

22 000 hectares de SAU

Un territoire stratégique

- Quatre captages en nappe libre/semi-captive classés prioritaires au titre du Grenelle de l'Environnement
- Pollutions diffuses agricoles
- Programme d'actions 2022/2026, intégré dans le **programme régional Re-Sources**

L'ACQUISITION FONCIÈRE POUR LA QUALITÉ DE L'EAU

Les acquisitions foncières en secteur sensible :
**Levier le plus efficace et durable pour la protection
de la ressource en eau**

■ COMMENT ?

En s'appuyant sur la convention avec la Safer et ses différents outils et en respectant trois points essentiels :

- La définition d'une stratégie foncière claire (zones, étapes, objectifs...)
- Le maintien d'une activité agricole
- La concertation/transparence

Focus sur deux outils fonciers

- Le cahier des charges environnemental Safer
- Le Bail Rural à clauses Environnementales

LE CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTAL SAFER ARTICLE R142-1 ALINÉA 4 DU CRPM

▪ Pourquoi?

- Orienter l'usage d'un bien vendu, pérenniser l'activité agricole
- Garantir le respect des enjeux environnementaux

▪ De quoi s'agit-il?

- Un contrat passé lors de la vente entre la Safer et l'acquéreur (public ou privé), qui l'engage à maintenir l'usage agricole du bien et respecter les enjeux environnementaux

▪ Comment ça marche?

- Il est ajouté dans l'acte de vente lors de la signature notariée de l'acte (durée de 10 à 30 ans)
- Il peut préconiser des modes de production, des pratiques agricoles ou des enjeux environnementaux à respecter
- Si l'acquéreur n'est pas l'exploitant, les clauses à faire figurer au bail rural environnemental pourront être prévues dans le cahier des charges
- En cas de non-respect du cahier des charges les sanctions peuvent aller jusqu'à l'annulation de la vente

LE BAIL RURAL À CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Son p'tit
nom: le
BRE!

▪ DÉFINITION

Bail rural (exploitation agricole, paiement d'un fermage, autorisation d'exploiter)

+

Cahier des charges environnemental répondant à:

- la préservation de certaines ressources (eau, paysage, biodiversité, qualité des sols et de l'air)
- la prévention de certains risques (risques naturels, érosion)

Soit bailleur public, association agréée de protection de l'environnement, etc.

Soit bailleur privé: le terrain doit alors être situé dans un périmètre particulier (exemple: zone de captage!)

Les mesures environnementales sont à choisir parmi les 16 proposées par le Code Rural et de la Pêche Maritime (article L.411-27), par exemple:

- Non-retournement des prairies
- Couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes...

■ POUR LE GESTIONNAIRE D'EAU POTABLE

avantages

- ✚ Possibilité de reprendre les biens en cas de non-respect du cahier des charges (résiliation, non-renouvellement)
- ✚ **Sécurisation des usages et pratiques agricoles** compatibles avec la protection de la ressource en eau
- ✚ Construction d'un **partenariat durable** et local
- ✚ Cohérence vis-à-vis de la profession agricole: **maintien d'une activité professionnelle** sur le foncier à vocation agricole
- ✚ Revenu foncier
- ✚ Pas d'ouverture du droit de préemption du preneur si revente à un organisme ayant un but d'intérêt public, dans la mesure où ces biens sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par cet organisme (CRPM, art. L. 415-11, al. 2).

inconvénients

- ✚ **Engagement fort** dans le temps:
 - Pas d'évolution des clauses environnementales sans l'accord du fermier
 - Pas de réorientation possible sans l'accord du fermier
- ✚ **Gestion foncière** (et donc moyens humains!)

Conseil! Contractualiser avec une personne physique plutôt que morale afin d'avoir un droit de regard sur la transmission du bail

■ POUR L'AGRICULTEUR BÉNÉFICIAIRE DU BAIL

avantages

- ✎ Visibilité et **pérennité** de l'exploitation des terres
- ✎ Montant réduit du loyer
- ✎ **Consolidation** de son exploitation
- ✎ Relation contractuelle pouvant évoluer en relation partenariale (appui technique, etc.)
- ✎ Très **faible risque de reprise** pour exploitation par le bailleur

inconvénients

- ✎ Rentabilité probablement moindre
- ✎ Statut de locataire
- ✎ Conditions supplémentaires de résiliation du bail (non-respect des clauses, projet sous DUP)
- ✎ Condition supplémentaire de non-renouvellement (projet d'intérêt général)
- ✎ Pas de perspective d'investissement foncier

QUELQUES ILLUSTRATIONS

« La Roche » et « Château d'eau » LA CLISSE
Réhabilitation d'anciennes carrières et remise en
prairie: **2 exploitants**



« Bouil de Chambon » TRIZAY: **4 exploitants**

Mottes dans la zone d'appel du captage



Plateaux calcaires
Exemple de la « Croix Bridon » à Sainte Radegonde



■ UTILISATION DU BRE ?

- Maintenir une activité agricole sur ces terrains
- Garantir la traçabilité avec un cahier des charges simple à suivre:

AB, maintien ou remise en herbe

- Permettre l'aménagement paysager : plantations de haies,...
- S'adapter à de nouveaux projets: exemple des cultures Bas Niveaux d'Impact pluriannuel comme le miscanthus.

Acquisitions foncières en zone sensible:
116 ha Trizay « Bouil de Chambon » soit 7% de la ZS et 5% du PPR
26 ha La Clisse « Roche et Château d'eau » soit 14% du PPR

EN RÉSUMÉ

- Un **dialogue constant** avec la Safer, les agriculteurs locaux et les collectivités locales est nécessaire
- **L'existence de différents outils, complémentaires et utiles** pour répondre à chaque situation foncière et chaque projet (**exemple des cultures à bas niveau d'intrant**) : **acceptabilité, efficacité, pérennité**
- L'acquisition foncière considérée au départ comme un simple outil de protection de la ressource devient **un support de projet de territoire** (projets filières en lien avec les collectivités) : un « même foncier » répond à **plusieurs enjeux sur le territoire** d'où une meilleure acceptation locale (**exemple du lien avec les projets alimentaires**)

ET EN PRATIQUE... LES QUESTIONS QUI SE POSENT À NOUS

- **Des acquisitions à l'opportunité**
 - ✓ Des lots qui peuvent inclure des parcelles moins stratégiques (bois, parcelles plus éloignées...)
- **Maintien agricole mais difficultés pour trouver des porteurs de projet**
 - ✓ Périmètres de protection qui peuvent être considérés comme des zones de contraintes : accès à l'eau via forage, construction potentiellement interdite, cahier des charges contraint...etc.
- **Où s'arrêter...**
 - ✓ **Prix ?** Des propriétaires qui veulent vendre plus cher avec la collectivité comme acheteur
 - ✓ **Quelles activités ?** Foncier « à enjeux EAU » = zone de convoitise
 - Zone compensatrice
 - Projet photovoltaïque
 - ...
 - ✓ **Périmètre géographique ?**
 - Jusqu'à quelle surface pour avoir un impact sur la qualité de la ressource ?
 - Autres outils....