



Action foncière de l'île d'Oléron

Reconquérir les friches pour maintenir et développer les activités agricoles

Contexte

L'île d'Oléron se situe dans le département de Charente-Maritime. D'une superficie de 174 km², elle est composée de huit communes, rassemblées au sein de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron (CDCIO)

L'île compte environ 22000 habitants insulaires, mais accueille plusieurs centaines de milliers de visiteurs par an. L'économie de l'île s'articule autour du tourisme, mais l'agriculture, qui a connu une phase de déclin pendant la seconde moitié du XX^{ème} siècle (crises viticoles), et en phase de redynamisation.

Ainsi, avec 72 sièges d'exploitation et 2 coopératives, les activités agricoles représentent 150 emplois à l'année sur l'île. Les productions sont diversifiées (avec une dominante maraîchage et viticulture) et occupent une surface agricole utile (SAU) de 3088 ha, soit 17% de la surface de l'île.

Cependant, l'attrait touristique de l'île a entraîné une forte spéculation foncière, qui complexifie l'accès à la propriété pour les agriculteurs et l'accès à des contrats sécurisés (baux). Ce facteur, ajouté à celui de la déprise agricole, a entraîné un fort enrichissement de l'île (environ 20% de la surface du territoire à ce jour).

Par ailleurs, de nombreuses règlementations environnementales visant à protéger le patrimoine naturel de l'île encadrent la nature des travaux pouvant être réalisés sur certaines parcelles agricoles ainsi que les possibilités de construction. L'ensemble des espaces agricoles et naturels de l'île sont ainsi règlementairement situés en site classé.



Parcelle enrichée, île d'Oléron

Etapes clés

- 2011** Création d'un poste de chargé.e de mission agriculture par la CdC
Mise en place du Comité technique foncier, du comité technique développement économique, et du Comité de développement de l'agriculture durable (CDAD)
- 2012** Signature de la « Charte de l'agriculture durable de l'île d'Oléron »
Mise en place de la Commission d'attribution du foncier en propriété publique
Convention entre les communes et la SAFER pour la mise en place d'une veille foncière (utilisation de l'outil Vigifoncier)
Démarrage des diagnostics agricoles communaux
Démarrage de la mise en place du Schéma d'intervention foncière
- 2015** Signature d'une convention d'aménagement rural avec la SAFER
- 2019** Subvention départementale de 1.2 millions d'euros pour le financement de l'action foncière
Création d'un poste de chargé.e de mission à temps plein sur le foncier agricole.

Impulsion : concertation et élaboration du cadre d'intervention

En 2008, au démarrage de la nouvelle mandature intercommunale, les élus de la Communauté de Communes (CdC) décident de la mise en place d'une **démarche participative « Agenda 21 »** à l'échelle de l'île. Pour le volet économique, les professionnels du monde agricole participent à la concertation.

En 2011, un **poste de chargé de mission agriculture** (rattaché au service de développement économique) est créé afin d'élaborer un programme d'action visant à favoriser le maintien et le développement de l'agriculture durable de l'île d'Oléron. La gouvernance de ce programme, et plus largement de la politique agricole intercommunale, est confiée à un organe décisionnel créé à cette occasion : le Comité de développement de l'agriculture durable (CDAD).

Pour l'occasion, **deux groupes de travail sont créés**, incluant entre autres des élus et des agriculteurs.

Le premier est le **Comité technique foncier**. Il réunit l'ensemble des opérateurs fonciers et les professionnels volontaires, la CdC assurant la médiation et la mise en œuvre des mesures définies par le comité.

Il a pour objectifs de favoriser l'interconnaissance et la transparence sur les pratiques entre les différents opérateurs fonciers (Conservatoire du Littoral, Conseil départemental), les services de l'Etat (DDTM, DREAL), les collectivités et les professionnels ; de partager une stratégie foncière basée sur la complémentarité afin de créer des synergies entre protection de l'environnement et des paysages et activités économiques agricoles, et de centraliser l'offre et la demande de foncier agricole sur le territoire.

En parallèle, la **grille indicative des prix du foncier agricole** sur l'île d'Oléron est élaborée avec la SAFER et **validée par France Domaine**. Elle est ensuite diffusée auprès des notaires, des élus, des opérateurs fonciers publics (Conservatoire du littoral, Conseil départemental) et des propriétaires foncier (communication via la presse).

La CdC décide également d'accompagner les agriculteurs et porteurs de projets qui le souhaitent dans leurs démarches administratives (déclarations préalables et permis de construire, étude d'incidence Natura 2000...) et de recherche de foncier (mise en relation et médiation avec les propriétaires (courriers sur des périmètres

ciblés et accompagnement rdv si besoin, etc.). Pour cela, des périmètres définis comme « **périmètres d'initiative** » sont créés en fonction des besoins des agriculteurs.

Une **campagne de communication** sur l'entretien du foncier et l'intérêt d'une mise à disposition à un agriculteur est organisée (flyer sur les droits et devoirs des propriétaires) et des courriers sont envoyés aux propriétaires de friches.

Le second groupe de travail est le comité technique de développement économique (agricole). Il traite les questions liées à l'installation, transmission, agritourisme..., qui rassemble des agriculteurs et des élus et tous les partenaires locaux intervenant dans le domaine agricole.

En 2012, les élus et les membres du CDAD signent la **Charte de l'agriculture durable de l'île d'Oléron**.

Une boîte à outils « Moyens d'actions sur le foncier dans les espaces agricoles et naturels » est créée à destination des élus et des membres du CDAD.

Une convention de veille foncière est signée avec la SAFER : la chargée de mission agriculture assure le suivi des mouvements fonciers via l'outil VIGIFONCIER en collaboration avec un agent du service urbanisme de la CdC.

La CdC se dote d'un budget de réserve foncière agricole, salicole et conchylicole d'environ 15000 €/an (évolutif) dédié à l'acquisition.

Un séminaire de deux jours l'enjeu des friches est organisé par la CdC : agronomie, paysage, fiscalité, biodiversité, historique de l'enfrichement à Oléron, réglementation, caractérisation et typologie de la friche, etc. Réunissant une soixantaine de participants, il a pour objectifs l'interconnaissance, la diffusion de connaissances et l'élaboration d'une action publique autour de la friche.

De 2012 à 2014

La chargée de mission agriculture réalise des diagnostics agricoles communaux, ce qui permet de rencontrer l'ensemble des agriculteurs, cartographier leur parcellaire sur SIG, et avoir un état des lieux des enjeux en matière d'installation et de transmission. Ces diagnostics permettent notamment de définir les « périmètres d'initiative » sur lesquels la CdC accompagne les agriculteurs.

Elle intervient également dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme sur sollicitation des élus, pour veiller à une bonne adéquation entre dynamique des entreprises agricoles et zonages et règlements associés des zones agricoles et naturelles des PLU à venir.

Un **schéma d'intervention foncière** est mis en place par le Comité technique foncier pour chaque commune : il définit les zones de préemption par acteurs et une liste de priorité en cas de vente : les professionnels sont prioritaires devant les institutions publiques (CdL, ENS, CdC). Ce schéma a pour but de sécuriser la vocation du foncier dans les espaces agricoles et naturels, maîtriser les prix du foncier, remettre en culture des terres agricoles non valorisées, limiter la vente de terrains à vocation agricole à des non professionnels, faciliter les conditions d'exploitation, constituer de nouvelles unités exploitables.

La CdC a donc signé une convention avec la SAFER pour pouvoir exercer un droit de préemption à vocation agricole lorsque :

- le prix d'acquisition sera considéré comme non raisonnable,
- la valorisation agricole du terrain sera menacée par la vente à un tiers,
- la remise en culture d'un terrain agricole reste envisageable.

De plus, la CdC s'engage à :

- Laisser la priorité de préemption aux professionnels du secteur primaire,
- Assurer une gestion agricole des biens acquis par leur mise à disposition aux professionnels.

Enfin, une **commission d'attribution du foncier en propriété publique** est mise en place.

En 2013, la DREAL (inspection des sites) appuie la démarche de reconquête du foncier agricole en envoyant à la demande de la CdC des courriers aux propriétaires de périmètres définis (appelés « périmètres d'initiatives ») pour expliciter les effets du site classé sur l'inconstructibilité à long terme des terrains et l'intérêt de les mettre à disposition pour l'activité agricole.

En 2015, la CdC signe avec la SAFER une **convention d'aménagement rural**, qui prévoit :

- Du temps de travail de médiation et d'animation foncière par un conseiller foncier de la SAFER sur des périmètres ciblés définis avec la CdC
- Un soutien des agriculteurs preneurs de parcelles en friche (équivalent à une aide financière égale au montant du loyer des deux premières années)
- Une incitation à la réalisation d'échanges et à la cession de petites parcelles par une participation à 80% aux frais d'échanges, actes notariés et documents d'arpentage
- Le stockage de foncier sans preneur immédiat

Consolidation de la mission foncière

En 2019, un financement de 1.2 million d'euros est attribué à l'action foncière, dans le cadre d'une subvention plus large accordée par le Conseil départemental de Charente Maritime à la CdC pour financer le projet Oléron 21 sur la période 2019-2022.

Ce financement est destiné à :

- Acheter des parcelles agricoles enrichies et les remettre en état d'exploitation
- Réhabiliter des marais salants
- Financer la convention VIGIFONCIER signée avec la SAFER et couvrir les frais administratifs de préemption
- Financer à 80% un poste de chargé de mission à temps plein sur le foncier agricole

Le chargé de mission répartit aujourd'hui son activité de la façon suivante :

➤ Acquisition foncière de friches

Dans les « périmètres d'initiatives », la CdC contacte les propriétaires en place pour acquérir des parcelles et former des îlots à remettre en culture. Lorsqu'un îlot est réuni, un appel à candidature est ouvert pour l'attribution des parcelles et leur revente aux candidats retenus (décision dans le cadre de la commission d'attribution du foncier en propriété publique).

Les parcelles sont ensuite remises en état d'exploitation par une entreprise spécialisée (sélectionnée grâce à un marché public). Une attention particulière est portée à la compatibilité entre les travaux de remise en état et les périmètres de protection en vigueur sur la parcelle concernée (Natura 2000 par exemple)

Des acquisitions « d'opportunité » ont également lieu si des propriétaires viennent spontanément à la CdC pour vendre leur parcelle.

La procédure des biens sans maître est mise en œuvre, afin de récupérer dans le domaine communal les parcelles dont le propriétaire est décédé depuis 30 ans.

➤ **Accompagnement des agriculteurs et médiation avec les propriétaires fonciers**

- Facilitation juridique : rédaction des contrats de fermage ou des baux
- Facilitation financière : si un particulier est d'accord pour mettre en place un fermage pour un agriculteur sur une terre actuellement en friche, la CDC peut intervenir pour défricher à la place de l'agriculteur et lui éviter des frais.
- Portage foncier pour les agriculteurs n'ayant pas assez de trésorerie pour acquérir une parcelle à court terme

➤ **Suivi des transactions**

Suivi des transactions foncières via l'outil VIGIFONCIER et constitution des dossiers de préemption et information régulière sur les prix du foncier agricole, notamment auprès des notaires.

Résultats (de 2011 à 2020)

➤ 5 à 10 préemptions par an

➤ Acquisition d'environ 40 ha

➤ Installation de 7 sauniers et 3 maraîchers

➤ Nombreuses confortations d'exploitations en place par une sécurisation du parcellaire agricole

➤ La CdC est aujourd'hui bien identifiée comme un opérateur foncier agricole et un médiateur par les propriétaires.

Facteurs de réussite

- Portage politique initial fort, identification de l'agriculture comme un enjeu pour le territoire et comme pouvant faire l'objet d'une action publique locale.
- Mise en œuvre d'une large concertation dès le départ entre les différents interlocuteurs en lien avec le foncier agricole, ce qui permis d'établir de solides relations de travail.
- La CdC a intégré les actions agricoles dans un volet « développement économique », ce qui a facilité les échanges avec les agriculteurs qui se sont sentis valorisés en tant que chefs d'entreprise.
- Appui financier important

Pour aller plus loin

Contact :

Bastien Jouteau, chargé de mission Foncier : foncier-agricole@cdc-oleron.fr

A la suite, un dépliant de sensibilisation élaboré par la Communauté de communes de l'île d'Oléron et à destination des propriétaires de foncier agricole.



J'AI BESOIN D'INFORMATIONS OU DE CONSEILS



Communauté de communes de l'île d'Oléron

Service Agriculture Durable

59 route des allées - 17310 Saint-Pierre d'Oléron

05 46 47 16 81

agriculture@cdc-oleron.fr



SAFER Poitou-Charentes

18 boulevard Guillet-Maillet - 17100 Saintes

05 46 93 16 90

sd17@safer-poitoucharentes.fr



Chambre d'Agriculture de la Charente Maritime

2, Avenue de Fétilly

CS 85074

17074 LA ROCHELLE CEDEX 9

05 46 50 45 00

economie-territoires@charente-maritime.chambagri.fr

Je suis propriétaire foncier, l'agriculture valorise mon terrain

Sur l'île D'Oléron, 3 088 ha de terres agricoles sont exploités. Les agriculteurs souhaitant s'installer ou développer leur activité rencontrent de grandes difficultés pour trouver les terrains dont ils ont besoin. L'accès au foncier est donc un frein au développement de l'agriculture et à la diversification des produits cultivés localement.

Près de 2 000 ha de terrains agricoles privés, non valorisés et parfois dans un état d'enfrichement important, ont été recensés et pourraient être remis en culture par les agriculteurs, avec l'accord des propriétaires, dans un intérêt partagé.



POURQUOI, TOUT EN RESTANT PROPRIÉTAIRE, PERMETTRE L'USAGE AGRICOLE DE MON TERRAIN ?

> POUR ÊTRE ACTEUR DE MON TERRITOIRE

- Soutenir l'agriculture, le métier d'agriculteur, faciliter l'installation de jeunes exploitants,
- Participer à la préservation du paysage et maintenir la typicité et l'attractivité de l'île,
- Agir en faveur de la diversification des productions et du développement de l'approvisionnement local en circuits courts et ainsi pouvoir bénéficier, en tant que consommateur, d'une alimentation de qualité,
- Lutter contre le risque d'incendie par le maintien d'un paysage ouvert et entretenu,

- Limiter les nuisances liées à la prolifération du gibier (lapins, sangliers),
- Éviter l'expansion d'espèces végétales envahissantes pouvant être nuisibles pour les autres espèces.

> POUR QUE MON PATRIMOINE GARDE SA VALEUR

Signataire de la Charte agricole de l'île d'Oléron qui vise au maintien et au développement durable de l'agriculture sur son territoire, la Communauté de communes œuvre en faveur de la reconquête des terrains en friche pouvant retrouver un usage agricole.



COMMENT CONTRACTUALISER POUR LOUER MON TERRAIN À UN AGRICULTEUR ?

Il existe plusieurs types de contrats pour encadrer les relations entre un propriétaire-bailleur et un locataire-agriculteur.

Le bail de référence en agriculture : le bail rural ou bail à ferme

Écrit ou oral, il permet de mettre en location des biens immobiliers agricoles (terres et bâtiments), avec un contrat type d'une durée de 9 ans et un montant de loyer compris entre des minimas et des maximas fixés par arrêté préfectoral et revalorisés tous les ans.

Pour protéger mon patrimoine il est conseillé de rédiger le bail par écrit et de dresser un état des lieux.

Dans certaines zones (zone Natura 2000, périmètre de captage...), il est possible d'appliquer un **bail environnemental** avec des clauses exigeantes par rapport à la gestion des terrains (entretien, usage limité des pesticides,...)

Des contrats de location simples et souples :

- La Convention de Mise à Disposition (CMD) de la SAFER : le terrain est mis à disposition de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) qui prend en charge la recherche d'un exploitant et qui en gère la location. La durée de location peut varier de 1 à 6 ans, renouvelable une seule fois.

- Le bail de petites parcelles : il s'agit d'un cas particulier du bail à ferme, avec des spécificités liées aux petites surfaces.

Sa rédaction permet une grande liberté : fixation libre du prix du bail, pas de durée minimale, pas de renouvellement automatique. La taille maximale des parcelles entrant dans ce dispositif est fixé par arrêté préfectoral.

Exemples de surfaces maximales :

Terres labourables destinées à la polyculture : 1 ha

Prairies naturelles et pré-marais cultivés : 1 ha 50

Vignes, vergers, cultures maraîchères, pépinières de peupliers : 0 ha 25

Pépinières viticoles et ornementales : 0 ha 05

D'autres dispositifs existent, tels que l'association foncière : des propriétaires d'un périmètre défini se regroupent sous forme associative pour gérer leurs propriétés. Chaque membre reste propriétaire. L'association est l'interlocutrice de l'agriculteur et propose le mode de location qu'elle souhaite (bail rural ou convention de pâturage).

> Pour chaque cas, des modalités sont prévues pour récupérer l'usage de votre terrain.



QUE DISENT LES TEXTES ?

> MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES

Le Code Rural (articles L.125-1 à L.125-4) impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres. Un propriétaire peut être mis en demeure de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain s'il est reconnu que celui-ci est manifestement sous-exploité ou en état d'inculture depuis au moins trois ans.

> OBLIGATION DE DÉBROUSSAILLEMENT

L'article 32 de la loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2011 définit le débroussaillage obligatoire comme « les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, en garantissant la continuité du couvert végétal ». L'arrêté préfectoral n°07-2486 rend ainsi obligatoire le débroussaillage sur l'île d'Oléron :

- sur tout le terrain, s'il est situé en zone urbaine,
- dans un rayon de 50m autour des habitations et de 10m de part et d'autre des voies privées qui y conduisent, sur tout le territoire.

> OBLIGATION D'ENTRETIEN POUR MOTIF ENVIRONNEMENTAL

En cas de défaut d'entretien d'un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, le maire peut par arrêté, pour des motifs d'environnement, notifier au propriétaire l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure (Article L2213-25 du code des collectivités territoriales).

MON TERRAIN EN FRICHE EST-IL CONSTRUCTIBLE ?

Le zonage du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de ma commune détermine le caractère constructible ou non de mon terrain. Les zones constructibles pour un usage d'habitation sont les zones U et AU ; celles qui le seront à plus long terme sont les zones 1AU, 2AU...

Les terres agricoles (zonage A) sont exclusivement réservées à l'exploitation agricole. La construction de maisons d'habitation ou de bâtiments y est strictement interdite sauf si ces constructions sont indispensables au bon fonctionnement des exploitations agricoles. La construction est impossible en zones naturelles (zones N).

De plus, depuis 2011, 84% du territoire de l'île est classé (article L.341 du code de l'environnement). En site classé, toute construction est interdite sauf autorisation spéciale délivrée par le Préfet ou le Ministre en charge des sites.

QUEL EST LE PRIX DE VENTE DU FONCIER AGRICOLE SUR L'ÎLE D'OLÉRON ?

Terres labourées, en friche et en prairie :

entre 2 500€ et 4 000€ par hectare
Prés marais : entre 1 000€ et 2 000€ par hectare

Vignes : entre 6 000€ et 15 000€ par hectare

Bois taillais : entre 400€ et 1 200€ par hectare

Claïres : entre 1 500€ et 15 000€ par hectare

Claire en friche difficile d'accès : 1 500€/ha

Claire en friche facile d'accès : 3 000€/ha

Claire en bon état difficile d'accès : 10 000€/ha

Claire en bon état facile d'accès : 15 000€/ha