



## Mission foncière de Belle-Ile-en-Mer

Reconquérir les friches pour maintenir et développer les activités agricoles

### Contexte

Belle-Ile-en-Mer se situe au large de la presqu'île de Quiberon dans le Morbihan. D'une superficie de 85 km<sup>2</sup>, elle est composée de quatre communes : Le Palais, Bangor, Sauzon et Locmaria, rassemblées au sein de la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer (CCBI).

L'île compte un peu plus de 5.300 habitants permanents, mais accueille 400.000 visiteurs par an en moyenne.

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<sup>ème</sup> siècle, semble se redynamiser. L'activité agricole représente 6,4% des emplois, une part plus importante que la moyenne observée dans le département du Morbihan (4,7%), et occupe une surface agricole utile (SAU) de 3200 ha<sup>1</sup>. Cela représente 36 exploitations agricoles et plus de 50 emplois à l'année. Les activités agricoles dominantes sont l'élevage bovin et ovin.

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 enfrichement de l'île (environ 15% de la surface du territoire à ce jour).

Par ailleurs, de nombreuses réglementations 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 (Loi littoral, sites inscrits et classés, sites du conservatoire du littoral et du département, périmètre Natura 2000...).



Friche, prairies et vaches laitières, Belle-Ile-en-Mer

<sup>1</sup> Données issues du diagnostic territorial réalisé en 2017 par la Chambre d'Agriculture de Bretagne

## Étapes clés

- 2013** Premières expérimentations menées par le CPIE de Belle-Ile-en-Mer<sup>2\*</sup> et les municipalités sur les friches.
- 2016** Formation des élus locaux aux enjeux du foncier agricole par Terre de Liens  
Signature d'une convention entre la SAFER Bretagne et les 4 communes de l'île pour la mise en place d'une veille foncière (avec utilisation de l'outil VigiFoncier).
- 2017** Création du Groupe foncier réunissant élus, agriculteurs et autres acteurs du foncier.
- 2018** Création de la mission foncière pour un an par les 4 communes.
- Réalisation d'un diagnostic foncier de l'île en partenariat avec l'Institut Agro (Rennes).
- Création d'outils cartographiques : carte des friches, carte des sols, carte des zones soumises à des protections réglementaires, carte représentant le parcellaire agricole de chacun des agriculteurs en activité.
  - Fiches sur les différentes réglementations environnementales qui encadrent les activités agricoles.
  - Rapport d'analyse et outil d'aide à la décision « *Que faire de ma parcelle ?* »
- Etoffement de la convention entre les communes et la SAFER pour y inclure un appui juridique et technique.
- 2019/2020** Renouvellements de la mission foncière afin de poursuivre le travail entrepris (deux contrats d'un an).

## Impulsion

En 2013 et 2014, de premières expérimentations sont menées entre **le CPIE et les municipalités** sur les friches :

- envoi de courriers aux propriétaires de parcelles dans des zones enrichies pour les sensibiliser à l'entretien,
- actions de sensibilisation : sorties de terrain, lecture de paysage pour le grand public...

A la suite, **une zone-test** est créée en 2015 à Bourhic (commune de Locmaria), afin d'initier un questionnement sur la remise en valeur des friches agricoles, en partenariat avec une architecte paysagiste, Jeanne Roche.

Une formation sur le foncier agricole, organisée par Terre de Liens et le CPIE, a lieu en novembre 2016 : à son issue, les élus décident de structurer une action de long terme sur le foncier.

Grâce à cette formation, aux différentes communications et actions de sensibilisation (« café foncier », sorties de terrain), les élus locaux s'approprient au fur et à mesure le sujet, jusqu'à la création du **Groupe foncier** en 2017. Cette entité décisionnelle réunit les élus des 4 communes de l'île, les représentants d'associations agricoles et différentes structures partenaires (SAFER, notaire, Chambre d'agriculture de Bretagne). Ce groupe foncier est animé par le CPIE.

Il se donne pour objectifs :

- De reconquérir les friches de l'île pour les remettre en exploitation
- D'empêcher la spéculation foncière sur les terres agricoles  
De sécuriser le foncier agricole des exploitants en place ou à venir (à Belle-Ile, 42 % des terres sont exploitées avec un statut non sécurisé, c'est-à-dire qu'en cas de vente, l'agriculteur n'est pas prioritaire sur l'achat).

<sup>2</sup> Le CPIE : L'association Maison de la Nature, labellisée Centre permanent d'initiative pour l'environnement (CPIE) en 2003 est une association d'éducation populaire oeuvrant à la sensibilisation et à la concertation locale autour des enjeux environnementaux : eau, agriculture, biodiversité, etc.

## Fonctionnement de la mission foncière

La mission foncière est coordonnée par le Groupe foncier qui se réunit à intervalles réguliers. La chargée de mission est hébergée par le CPIE jugé compétent en la matière par les élus. Par ailleurs, une **convention avec la SAFER** cadre l'appui technique. Plusieurs actions sont menées de façon parallèle :

1. Animation d'une **concertation permanente** entre acteurs locaux sur les enjeux fonciers.
2. Travail avec les propriétaires fonciers :
  - Repérage de parcelles en friches intéressantes agronomiquement, information et sensibilisation des propriétaires ;
  - Orientation et aide juridique des propriétaires souhaitant mettre leur terre en vente ou en bail ;
  - Etablissement d'une **grille de prix indicative** pour l'achat ou la vente de terres agricoles ;
3. Veille foncière :
  - L'outil Vigifoncier permet de repérer les ventes de parcelles agricoles en cours sur les communes. A la demande des communes ou des agriculteurs, la SAFER peut **faire préemption** sur le bien mis en vente afin qu'il puisse être attribué à un agriculteur directement ou acquis par une commune afin de constituer une réserve foncière à remettre en location.
  - Suivi des dossiers SAFER, de la préemption à la rétrocession, ou bien des appels à candidatures (aide aux candidats)
  - Lien entre la SAFER et les élus de l'île
4. Amélioration des connaissances de terrain sur l'état du parcellaire agricole

Un travail de terrain quotidien permet, pour chacune des parcelles repérées :

- D'établir un bilan règlementaire de la parcelle (classement au PLU, protections environnementales ou paysagères existantes) ;
  - De caractériser l'usage actuel de la parcelle ou son état d'enfrichement ;
  - De déterminer la qualité du sol et de l'emplacement (accessibilité, contiguïté avec une autre parcelle exploitée).
5. Travail auprès des exploitants agricoles :
    - Mise en relation avec les propriétaires qui souhaitent vendre ou mettre en bail leurs parcelles
    - Appui aux agriculteurs pour les transactions foncières
    - Mise en relation avec les propriétaires des parcelles non exploitées repérées comme intéressantes par les agriculteurs
    - Sensibilisation sur l'importance d'avoir un **foncier sécurisé**
  6. Accompagnement de projets en lien avec le foncier agricole

Par exemple : appui à la création d'une régie maraîchère communale, projets de plantation d'arbres, repérage de parcelles à risque incendie.

7. Accueil et guidage des **porteurs de projets d'installation.**

## Résultats (fin 2020)

- Des discussions sont engagées avec différents propriétaires fonciers pour la valorisation de 149 parcelles (env. 160 ha).
- 15 préemptions ont été effectuées par la SAFER, dont 3 ont conduit à un achat de la parcelle par une commune ou un agriculteur.
- 4 appels à candidature ont été réalisés pour l'exploitation de parcelles agricoles récupérées (pour un total d'environ 22 ha)
- Le marché du foncier agricole est régulé : le blocage des ventes à prix déraisonnables, grâce à l'intervention de la SAFER en révision de prix, limite la spéculation.
- La mission foncière permet de créer un espace de dialogue et de concertation autour de la problématique foncière et des sujets qui en découlent.
- Le travail réalisé permet de produire des connaissances partagées sur la situation foncière de l'île
- Plusieurs outils ont été mis en place : SIG, grille de prix, permanence pour les porteurs de projets...

## Facteurs de réussite

- Impulsion et animation de la démarche par le CPIE, qui est déjà un acteur très présent du monde agricole insulaire.
- Appropriation progressive de la démarche engagée par les agriculteurs et les autres acteurs : notaire, propriétaires fonciers, interlocuteurs techniques au sein des collectivités... qui assure une circulation efficace des informations.
- Connaissance très fine des caractéristiques du parcellaire grâce au diagnostic foncier réalisé.
- La présence d'une interlocutrice dédiée au foncier agricole et bien identifiée facilite la **circulation des informations, les mises en relation et l'orientation de chacun vers la solution la plus adéquate** (pour les agriculteurs, les propriétaires fonciers, les porteurs de projet d'installation). Cela permet également d'assurer une veille sur les thématiques englobées dans la mission.
- La bonne connaissance de l'ensemble des acteurs permet d'être une force de proposition pour la suite et l'évolution de la mission.

## Difficultés rencontrées

- A ce stade, la vision politique partagée de la mission est encore en construction et les communes ont des positions différentes sur certains sujets, par exemple l'appui à l'installation des porteurs de projet. Les réunions en Groupe foncier, qui rassemblent les 4 communes, ne sont pour l'instant pas assez nombreuses pour parvenir à la construction de cette vision partagée, les élus manquant de temps à y

consacrer. Les décisions sont principalement prises « à la parcelle », commune par commune, mais pour certains dossiers une vision globale est nécessaire.

- Pour l'instant les objectifs de la mission restent donc très vastes : « sécurisation des agriculteurs en place ». Des objectifs plus précis permettraient de mieux cibler les actions à réaliser.
- Le parcellaire agricole est souvent détenu en indivision par une multitude de propriétaires, ce qui complexifie et allonge la durée des démarches entreprises.
- Les besoins des agriculteurs en place en matière de foncier n'ont pas été estimés précisément au démarrage de la mission, alors que cela aurait pu permettre de cibler plus précisément les propriétaires à contacter. Le choix a été fait de contacter directement les propriétaires, auxquels il n'y a parfois pas de solution à proposer si leur parcelle se révèle finalement sans intérêt agricole immédiat.
- L'ancrage ancien dans des modes de faire-valoir foncier informels est tenace et certains agriculteurs ou propriétaires préfèrent se contenter d'un accord oral.
- Le degré d'enfrichement des parcelles est un facteur limitant les transactions, car le coût élevé du défrichage vient s'ajouter au prix de la parcelle et constitue un investissement difficile à réaliser.
- L'empilement et le manque de lisibilité réglementaire (zones de protection environnementale et paysagère) complexifie la mise en œuvre d'activités agricoles sur les parcelles récupérées.
- Les outils utilisés par la SAFER présentent des limites. Le coût administratif de la préemption est parfois aussi élevé que le prix de la parcelle. Lorsqu'une parcelle est bâtie, la SAFER ne peut acquérir l'ensemble (coût du bâti très élevé) et la terre agricole est donc vendue sans possibilité d'intervention.
- Enfin, la mission n'est pas encore pérenne (3 contrats d'un an).

### Perspectives

Aujourd'hui portée par les 4 municipalités et hébergée par le CPIE, la mission foncière est à portée intercommunale. La forme d'un **service mutualisé intercommunal**, dont l'hébergement sera à déterminer, sera mis en réflexion début 2021.

La question de l'achat de terres pour des agriculteurs qui n'en ont pas les moyens immédiats ou pour installer des porteurs de projet reste encore à traiter collectivement. Cela pourrait être pris en charge par les communes ou **par une entité tierce (à créer) de type GFA ou SCI, dont les statuts garantiraient la pérennité de la vocation agricole des terres.**

### Pour aller plus loin

Clémence Gourlaouen, chargée de mission foncier pour les 4 communes de Belle-Ile-en-Mer

[clemence.gourlaouen@belle-ile-nature.org](mailto:clemence.gourlaouen@belle-ile-nature.org) / Tél. : 02.97.31 28.31