



Projet Terres Fert'île – Ile d'Yeu

Reconquérir les friches pour maintenir et développer les activités agricoles

Contexte

L'Île d'Yeu se situe au large de la région des Pays de Loire. Depuis les années 50, sa population est constante et se situe aux alentours de 5 000 habitants à l'année, pour atteindre 30 000 personnes l'été. Tandis que l'économie de l'île s'articule autour du tourisme et de la pêche, l'agriculture qui a connu son apogée au cours de la première moitié du XXe siècle, est en déclin : aujourd'hui une dizaine de sièges d'exploitation occupent 122 ha de SAU.

Ainsi, L'Île d'Yeu, pour une surface totale de 2 300 ha, compte plus de 800 ha de friches soit près du tiers du territoire. Ces friches entraînent l'appauvrissement des sols, l'uniformisation des paysages et des milieux ainsi qu'une perte de biodiversité.

La spéculation sur le prix des terres agricoles y est très forte, ce qui ne favorise pas l'installation de porteurs de projet en agriculture.



Parcelle enfrichée, Ile d'Yeu

Etapes clés

- 2014** Elaboration du projet Terres Fert'île et adoption par le conseil municipal.
Mise en place opérationnelle du Comité de développement de l'agriculture (CDA).
- 2015** Elaboration d'une méthodologie de maîtrise foncière.
- Organisation de réunions publiques d'information afin de sensibiliser les habitants à l'importance de l'activité agricole.
- Enquête et démarchage auprès des propriétaires, pour qu'ils mettent à disposition ou vendent leurs terrains aux agriculteurs et porteurs de projet.
- Convention avec Terre de Liens pour l'animation et l'appui méthodologique du projet, ainsi que pour une formation des membres du CDA au dialogue territorial et au statut du fermage.
- Convention entre la SAFER et la commune pour la mise en place d'une veille foncière.
- 2016** Création d'un poste de chargé de mission pour la mise en œuvre du projet Terres Fert'île
Démarrage des rencontres individuelles avec les propriétaires fonciers, lancement des opérations de défrichage sur les premières parcelles conventionnées.
Lancement de la procédure des « bien vacants et sans maître ».
- 2018** Etude des débouchés alimentaires pour la production agricole par le Groupement des agriculteurs biologique de Vendée, afin d'orienter les appels à porteurs de projet sur les parcelles défrichées.
- Création de la SCCI « Terres Islaises » avec 35 coopérateurs, dans l'objectif de permettre aux citoyens de soutenir la gestion du patrimoine agricole de l'île.
- 2020** Première acquisition par la SCCI d'une parcelle de 1300 m² qui sera mise à disposition d'un porteur de projet.

Impulsion

Dès 2011, lors de l'élaboration du PADD (Plan d'Aménagement de développement Durable), document élaboré avant la mise en œuvre du PLU lui-même, le Collectif Agricole (composé d'agriculteurs et de citoyens) interpelle la mairie sur le nombre de parcelles agricoles classées en « zones naturelles » malgré l'existence de nombreux porteurs de projets d'installation agricole.

Le Collectif Agricole obtient gain de cause et la zone agricole passe d'une trentaine d'hectares à 280 (10 % du territoire).

A la suite de cela, les membres du collectif sillonnent l'île afin de qualifier les zones agricoles : état des sols, des fossés, aptitude des parcelles à la mise en place de maraîchage ou d'élevage. Cela leur permet d'identifier des zones prioritaires qu'il faut défricher. Sur cette base, un projet de développement de l'agriculture est élaboré par le Collectif agricole et l'association Yeu Demain, avec l'appui de l'association Terre de Liens.

Ce projet, intitulé « Terres Fert'île » vise à remettre en valeur le potentiel agricole de l'île par la reconquête des friches. Il s'étend sur 165 ha dont 70 en friche, et vise à pérenniser les structures agricoles familiales existantes et à accompagner l'installation de porteurs de projets, avec la collaboration des propriétaires fonciers.

Pour le mettre en œuvre, une entité informelle, le Comité de développement de l'agriculture (CDA) est formé entre la mairie de l'île d'Yeu, les associations Yeu Demain et Collectif agricole de l'île d'Yeu ainsi que les agriculteurs et porteurs de projet souhaitant s'y associer.

La première action consiste à mieux caractériser les secteurs concernés par le projet : en 2015, le recrutement d'un stagiaire pour 6 mois permet d'identifier les zones les plus intéressantes à défricher. Un outil cartographique numérique (SIG) est également créé afin de visualiser plus facilement les zones agricoles du PLU, localiser des friches et les intentions de leurs propriétaires, et déterminer les zones prioritaires d'action en ciblant des parcelles qui pourraient intéresser des agriculteurs.

L'ensemble des propriétaires fonciers des parcelles concernées par le projet Terres Fert'île sont **contactés individuellement**. Le projet est également présenté aux habitants lors de **réunions publiques** et grâce à des stands d'informations. Des fiches outils sont créées afin de faciliter la communication avec les propriétaires fonciers et les habitants.

En parallèle, pour **maîtriser la spéculation foncière**, la commune signe avec la SAFER une convention « Vigifoncier » et transmet les notifications de vente aux membres du CDA qui connaissent le territoire et assurent une veille citoyenne. Des préemptions sont opérées en cas de ventes spéculatives sur des zones à enjeu ou si l'acheteur ne destine pas la parcelle à un usage agricole.

Des biens à l'abandon également repérés et la commune décide d'utiliser la **procédure d'acquisition des biens vacants et sans maître**. Elle missionne la SAFER pour étudier un premier lot de 50 parcelles, dont 90 % s'avèrent être effectivement vacantes et sans maître. Un deuxième lot de 100 parcelles est en cours d'étude.

Suite aux préemptions, les parcelles sont rétrocédées à la mairie. Mais celle-ci considère qu'il ne relève pas de sa compétence d'être propriétaire foncier et de passer des baux avec les agriculteurs.

Parallèlement, le Conseil départemental de Vendée veut étendre la zone de protection environnementale « Espace naturels sensibles ». Une partie des terrains en zone A est classée ENS, ce qui permet à la mairie d'alléger son budget de préemption des terrains en Zone agricole. Mais pour l'autre partie, qui inclut notamment les parcelles à proximité des sièges d'exploitations, les agriculteurs ne souhaitent pas qu'elles soient classées en ENS car les contraintes en matière production sont trop fortes. Par ailleurs, de nombreux porteurs de projet d'installation intéressés par les parcelles n'ont pas les moyens de les acquérir.

Il est donc urgent de trouver une solution pour déterminer qui seront les propriétaires des terres agricoles (préemptions, bien sans maître, vente sans préemption, ...)

C'est pourquoi en 2018 a été créé la SCCI (**Société coopérative civile immobilière**) « Terres islaises ». Les statuts de la SCCI ont été rédigés de manière à garantir la vocation agricole des terres qu'elle détient pour une très longue durée.

Cette SCCI complète l'action foncière en devenant propriétaire des terres agricoles préemptées par la commune et en les louant aux agriculteurs et porteurs de projet via contrat d'usage (en cours d'élaboration), sous réserve que ceux-ci acceptent de signer une **charte éthique** (engagement sur les méthodes de cultures et le respect de l'environnement). Si les parcelles sont en friche, la moitié du coût de défrichage est pris en charge par le CDA.

La SCCI, composée de plusieurs collègues, a également la possibilité de construire du bâti agricole pour le louer ensuite aux agriculteurs, assurant ainsi le **maintien de la vocation agricole du bâtiment à la fin de la carrière de l'exploitant**.

En plus des porteurs de projet d'installation agricole professionnelle, de nombreux particuliers se sont tournés vers la SCCI pour bénéficier d'un lopin de jardin potager. Trois parcelles pour 3 000 m², qui ne présentaient pas d'intérêt pour les agriculteurs, ont donc été utilisées en 2020 pour créer des « **Jardins Nourriciers** » **autogérés**. Les particuliers signent la même charte éthique que les agriculteurs.

Enfin en 2021, le CDA qui jusqu'alors était une entité informelle, va prendre la personnalité morale en devenant une **association loi 1901**.

Fonctionnement de l'action foncière

L'animation de cette action foncière est assurée par des bénévoles et un salarié. Jusqu'à présent porté juridiquement et financièrement par le Collectif agricole pour le compte du CDA, le chargé de mission sera à présent salarié du CDA. Au quotidien, l'ensemble des tâches à gérer sont les suivantes :

- **Assurer le lien avec les propriétaires fonciers** : identifier et sensibiliser les propriétaires fonciers dont les parcelles présentent un intérêt agricole, recevoir les propriétaires qui souhaitent louer leur terrain. Mettre en place des conventions, réaliser une veille foncière, réaliser des analyses cadastrales et synthèses cartographiques.
- **Suivre les opérations de défrichage** : borner, suivre les travaux en coordination avec la mairie, remise en état des terres (semis engrais verts, entretien en attendant la mise en culture par un porteur de projet) mise en place des réseaux si besoin
- **Suivi des agriculteurs installés** : contacter régulièrement les agriculteurs et les accompagner selon les besoins (recherche foncière, etc.).
- **Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs** : rencontrer des porteurs de projets et participer à la sélection de candidats à l'installation.

Résultats (fin 2020)

- Aujourd'hui, la SCCI possède 3,5 ha : 20.000 m² ont été défrichés pour aider à l'installation des ruches d'un apiculteur, d'une tenue maraîchère, d'un projet en plantes halophiles et d'un projet en poules pondeuses et chèvres. La construction de bâtiments réversibles et éco-conçu destiné à l'apiculteur et aux porteurs de projet est à l'étude. Au 31.12.2020, elle peut compter sur 106 coopérateurs et un montant total de souscriptions de 20 860 €.
- 6 ha supplémentaires ont été identifiés grâce à la procédure des biens vacants et sans maître. A l'issue de la procédure, ils tomberont dans le domaine communal.
- La spéculation sur les terres agricoles a diminué. En 4 ans, le prix du foncier a été régulé : il est passé de 5€ / m² auparavant à 2 €/m² (en comparaison, il est à 0.35 €/m² sur le continent proche).
- La SCCI commence à être bien identifiée comme l'interlocuteur local pour les propriétaires de foncier agricole, et l'existence du projet Terre Fertile a contribué à créer une dynamique locale favorisant l'installation agricole, et 2 autres installations sont en cours (vigne et arboriculture fruitière).

Facteurs de réussite

- **Le comité de développement agricole privilégie une démarche amiable** là où des mesures réglementaires auraient été possibles (zone agricoles protégées, procédure collective de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées). L'effort de concertation tient donc nécessairement une large place dans le projet. Il se traduit par une communication grand public, la consultation individuelle des propriétaires et une gouvernance partagée du projet.
- La création de la SCCI a permis de clarifier les rôles de chacune des parties prenantes (Communes, associations, agriculteurs). La coopérative est aujourd'hui clairement identifiée comme l'interlocuteur opérationnel du projet Fert'île pour la partie foncière. Aujourd'hui la coopérative regroupe 102 coopérateurs, dont 50 % de résidents permanents et 50% résidents secondaires de long terme.
- Le renouvellement du poste de chargé de mission pendant plusieurs années puis sa récente pérennisation en CDI permet d'assurer une continuité des actions menées.

Difficultés rencontrées

- Un **parcellaire de très petite taille et le plus souvent en indivision**, qui fait obstacle à leur mise en culture.
- Des **logiques de propriété qui s'opposent à la vente ou à la mise à bail** : les faibles prix du m2 agricole ou du fermage s'avèrent dissuasifs pour les propriétaires.
- **Les différentes réglementations (Site classé, ENS, loi littoral, ...)** qui sont des contraintes fortes pour les installations, en particulier pour le bâti.

Perspectives

- **Favoriser l'installation** : identification, accueil et accompagnement des porteurs de projet.
- Création d'une ferme en **régie municipale**.
- Renforcer **l'autonomie alimentaire** de l'île, avec par exemple de la production de céréales pour nourrir la population et les animaux domestiques.
- **Envisager des travaux de remise en état des parcelles agricoles aujourd'hui inexploitées** : un des arguments pour convaincre les propriétaires sera leur accompagnement et une incitation financière pour la remise en état des terrains.
- Maîtriser **la ressource en eau** : drainage, stockage et irrigation (lancement du projet « Au f'île de l'eau »).

Pour aller plus loin

Contact : Arthur Bouyer, chargé de mission Terres Fert'île / terres.fert.ile@gmail.com

Blog du Collectif Agricole : <https://collectifagricoleiledyeu.wordpress.com/>

Site de la mairie : <https://www.mairie.ile-yeu.fr/vie-economique/agriculture/>