



La ferme communale ou intercommunale et autres modèles

Pérenniser la vocation agricole, proposer des logements aux agriculteurs



Pour relancer une dynamique économique sur leur territoire, des communes n'hésitent pas à devenir propriétaires de bâtiments pour installer des commerces de proximité.

Sur ce même principe, des collectivités peuvent acquérir des bâtiments de fermes et des terres agricoles pour, en plus, garantir une vocation agricole durable du bien, dont la transmissibilité.

Ces acquisitions peuvent devenir des fermes communales ou des fermes relais dans le cadre d'un projet agricole reflétant la volonté politique locale.

La participation de la collectivité permet de soulager l'investissement financier d'un exploitant qui s'installe tout et assurant la pérennité de la vocation agricole lors des cessations et reprises de l'exploitation.

Selon quelles modalités l'intervention foncière ou immobilière par une collectivité peut-elle être le support du maintien de la vocation agricole d'un territoire ?

1 Acquérir une exploitation agricole, les différentes formes

Une collectivité peut se porter acquéreur progressivement de biens agricoles et constituer un portefeuille foncier ou immobilier agricole, selon différentes modalités ::

A court ou à moyen terme

Les fermes relais :

L'acquisition de la collectivité n'est pas vouée à être conservée sur du long terme. Le but est de prendre le temps de trouver un agriculteur qui reprenne le bien. L'acquisition s'accompagne d'un bail avec option d'achat d'une durée plus ou moins longue.

Pour du long terme

La mise à disposition :

La collectivité possède des terres agricoles et des bâtiments ou la collectivité peut se saisir d'une opportunité de vente de ferme pour l'acquérir. Elle peut ensuite les mettre à disposition d'un porteur de projet agricole avec un bail de 3 à 12 ans. Cette gestion est temporaire (voir fiche « les baux ruraux »).

Les fermes communales et intercommunales :

Différent de la mise à disposition, la collectivité porte l'investissement et doit assurer sur le long terme, la pérennité de la vocation agricole des terrains, des bâtiments en installant un ou plusieurs agriculteurs. Le développement économique de l'exploitation doit être suivi avec chaque bailleur sur le long terme et à chaque changement (départ ou retraite).

Les fermes en régies communales :

C'est la collectivité qui porte elle-même une activité agricole avec ses salariés. Ainsi, elle prend en charge la vocation agricole sur le long terme et peut décider de l'orientation à donner à l'exploitation (production, commercialisation...)

2 Pour répondre à quels objectifs ?

Ces opérations permettent de répondre à deux grands objectifs :

- ✓ Redynamiser l'économie agricole d'un secteur,
- ✓ Reconquérir des espaces agricoles en déprise (zones rurales) ou qui sont sujet à de la pression et à la spéculation foncière (zones périurbaines).

A travers les opérations engagées du SMPMO dans le secteur périurbain à forte attraction de l'agglomération Lyonnaise, la collectivité souhaite atteindre plusieurs objectifs énumérés comme suit :

- ✓ Limiter les pertes d'exploitation lors des cessations d'activités agricoles,
- ✓ Pérenniser l'agriculture du territoire (parcelles et bâtiments),
- ✓ Réinvestir les parcelles agricoles abandonnées (friches...),
- ✓ Proposer des logements pour les agriculteurs qui sont en difficulté d'installation,
- ✓ Diversifier les productions et développer les circuits courts,
- ✓ Réhabiliter le patrimoine et préserver l'environnement avec des pratiques agro-écologiques,
- ✓ Favoriser l'accueil et contrôler la fréquentation publique dans les lieux naturels et agricoles,
- ✓ Favoriser les actions à caractère pédagogique.

Ces objectifs peuvent s'appliquer sur de nombreux secteurs du département du Rhône.

3 Quelles sont les principales étapes ?

Un projet de ferme communale s'élabore dans une stratégie agricole volontaire et une politique très dynamique pour maintenir et développer l'économie agricole sur l'ensemble de son territoire .

- 1 Identifier des **sites potentiels** : procéder à un diagnostic agricole communal qui identifiera les fermes (bâtiments techniques, habitations), les terrains susceptibles d'être laissés à l'abandon ou en voie de mutation à la suite d'une cessation d'activité ou de difficultés financières. Une mise en place d'une veille foncière Safer ou communale et un suivi du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) peuvent être instaurés...
- 2 Évaluer le **potentiel** agricole, la transmissibilité, les travaux à prévoir avec un diagnostic exhaustif.
- 3 Rechercher des **financements** et vérifier sa **faisabilité** avec une recherche de partenariat et de porteur de projets.
- 4 Rechercher le meilleur mode de **mise à disposition** : ferme relais, intercommunale, bail (lequel, sur quelle durée ...)
- 5 Rechercher et sélectionner un ou des **agriculteurs** avec un comité de sélection et rédiger un **cahier des charges** portant la pérennité de l'exploitation.

➡ Les financements

Autant que possible, pour la faisabilité financière, la commune recherchera l'autofinancement.

Aides publiques/emprunts/loyers de l'exploitant ↔ Acquisition/rénovation/aménagements

➡ Les partenariats

Les partenaires potentiels pour financer un projet : **Union Européenne, État, Conseil Départemental, Conseil Régional**

Les partenaires potentiels pour un projet de logement dans la ferme : **Bailleurs sociaux, DDT69 (Anah)...**

Les partenaires potentiels techniques pour monter le projet : **DDT69, Chambre d'agriculture, Safer, Terre de Liens, ADDEAR69, autres associations...**

4 Exemples de fermes

➔ Les fermes communales ou intercommunales

Ces fermes sont assez nombreuses en France. Majoritairement, elles concernent les terres et/ou des bâtiments techniques agricoles, mais certaines proposent le logement à l'agriculteur en place. Les niveaux d'investissement et d'implication pour la collectivité peuvent varier en fonction du projet ou de la situation.

- ✓ La collectivité peut améliorer le bien avant de le louer. Avec des financements publics, elle peut réhabiliter d'anciens bâtiments pour des logements, ce qui permettra à des jeunes agriculteurs de s'installer dans de bonnes conditions.

Le Syndicat Mixte des Plaines des Monts d'Or (SMPMO), a permis l'installation du GAEC du boule d'or à Curis au Mont d'Or en 2011. Trois maraîchers bio se sont installés sur 3,5 ha appartenant au SMPMO, plus 2 ha à un autre propriétaire. L'acquisition d'une maison de gardiens dans le parc du château de la commune a permis de les loger. Le SMPMO a acquis ensuite un autre bâtiment attenant au terrain, pour le stockage et la préparation des légumes. L'opération a été subventionnée par le Département 69 et par le Grand Lyon dans le cadre d'un périmètre PENAP.

Sur la même commune, un autre projet est en train de prendre forme : la ferme communale de la Morelle. Le SMPMO va aménager, dans un ancien bâtiment de la ferme, trois logements et trois ateliers de production pour petits fruits et plantes. Cette acquisition partielle d'un corps de ferme s'est réalisée en lien avec la Safer et avec l'appui financier de la Région Auvergne-Rhône-Alpes. Des agriculteurs pourront s'installer avec un bail rural. L'ancienne maison d'habitation est vendue à des particuliers et le reste de la ferme est mis en vente par la Safer.



- ✓ La collectivité peut également envisager de construire sur les parcelles acquises, un ou des logements, des bâtiments de stockage ou d'élevage ou un atelier de production...

Prenons l'exemple de la 1ère ferme communale de l'agglomération lyonnaise, la chèvrerie sur Limonest : en 2009, le SMPMO a construit un bâtiment d'élevage de 342 m² et une fromagerie de 80 m² sur une parcelle agricole acquise et avec une mise à bail des parcelles voisines lui appartenant. Un agriculteur s'est installé avec un bail à fermage. Dans ce cas-ci, le logement n'est pas intégré.

- ✓ La collectivité peut recevoir un don et respecter les volontés du donateur.

A Poleymieux, un des fondateurs du GAEC le Bouc et la Treille, a décidé, en 2008, de faire donation d'un bâtiment agricole et habitation au profit du SMPMO. Ses conditions étaient que le GAEC garde une pérennité agricole en priorité, ou que la maison d'habitation garde une vocation sociale ou communautaire. Le GAEC aujourd'hui se développe bien. Un de ses objectifs est l'aide aux nouveaux associés sur le coût de l'immobilier.

➔ Les fermes en régie

Peu utilisé, ce modèle est intéressant à présenter, car il témoigne des engagements forts en matière de stratégie agricole et alimentaire qu'une collectivité peut entreprendre sur son territoire.

La régie agricole de Haute-Combe s'est montée sur la commune de Mouans-Sartoux (Alpes-Maritimes) en 2011. Son objectif est de produire des légumes biologiques pour les trois restaurants scolaires tout en préservant des espaces « nourriciers » dans la commune de 10 500 habitants. Le déclin progressif des exploitations du territoire a décidé la municipalité à acquérir par préemption, un domaine agricole de 6 ha, avec bâtiments, proche du centre-ville. Par la suite, pour la production de légumes bio, la commune a embauché un maraîcher et complète avec un emploi en insertion. L'agriculteur est logé dans le bâtiment du corps de ferme. Depuis 2012, des repas 100 % bio sont donc servis avec 85 % de légumes provenant de la régie. La municipalité va plus loin : elle propose des terres et favorise l'installation de candidats à l'agriculture biologique (avec cahier des charges) pour multiplier les sources d'approvisionnement et créer des emplois. A l'occasion du passage du POS au PLU, elle a requalifié 77 ha en zone agricole. La régie propose également une dimension pédagogique aux enfants, aux adultes et aux partenaires économiques (sensibilisation, atelier, visites...).



Dans la Loire, à Firminy, dans le cadre d'une stratégie alimentaire, la municipalité a décidé de se lancer dans une production de légumes biologiques en régie. Le projet est à l'étude et en 2019, les premières productions de légumes sont attendues pour alimenter 3 cantines scolaires et 3 cantines de résidences pour personnes âgées. Un maraîcher sera embauché et aidé de stagiaires. La commune recherche l'exemplarité et souhaite valoriser de bons produits locaux de saison et biologiques. Le projet est viable financièrement, salaires et investissements seront budgétisés par la commune. Un bâtiment technique et une serre seront construits en 2019, mais la question du logement du maraîcher n'est pas à l'étude.

➔ Les fermes relais

Tout comme les fermes en régie, les fermes relais sont peu utilisées. elles dépendent d'un engagement fort d'une collectivité et d'un porteur de projet motivé pour s'installer. La collectivité met alors à la disposition d'un jeune agriculteur, une exploitation qui deviendra sa propriété après remboursement du crédit-bail.



Ça se
passe dans
une
commune

Lorsque le dernier agriculteur a rendu les terrains loués aux propriétaires, la commune de Lepoizat-Lalleyriat (Ain) a réagi. Les terres agricoles se transformaient en friches. En 1995, la commune s'est alors investie dans un projet de ferme relais, avec un jeune voulant s'installer dans l'élevage. Sur un terrain acquis pour l'opération, elle a construit un premier bâtiment d'élevage bovin pour le lait, financé à 60 % par des aides, les 40 % sont remboursés avec un crédit-bail sur 15 ans par l'agriculteur. Une association foncière pastorale s'est créée avec des propriétaires privés pour apporter 70 ha de terres louées. L'éleveur a dû investir dans du matériel et dans un troupeau. Le projet a mis 2 ans pour aboutir. Aujourd'hui, avec sa femme, ils ont créé le GAEC des Gémellaires et sont propriétaires de terrains et de plusieurs bâtiments. Prospères, ils élèvent 80 laitières sur plus de 110 ha et ont en projet pour 2019, une ouverture d'un magasin de produits locaux de leur fabrication.

Le parcours résidentiel de ces agriculteurs est tout aussi riche ; à la création de la ferme relais, ils trouvent un logement privé à louer dans le bourg pendant 15 ans, puis décident de construire leur propre maison pour une famille de 3 enfants. Pensant d'abord construire sur la ferme, ils se ravisent pour construire dans un lotissement communal à 1,5 km du siège. L'habitation et l'exploitation sont deux entités différentes ; cela permet de protéger leur vie familiale. D'autant plus qu'à la retraite, la maison d'habitation aura une valeur autre pour une vente potentielle.

5 Synthèse

Formule	Bien de la collectivité	Gestion	Incidence pour la collectivité
La ferme communale ou intercommunale	Bâtiment habitation / techniques et/ou parcelles	Location avec un Bail rural	-Loyers de l'agriculteur jusqu'à son départ -Recherche d'agriculteur à chaque changement -Propriétaire à vie
La ferme en régie	Bâtiment habitation / techniques et/ou parcelles	Salariés ou partenariats	-Propriétaire à vie -Personnel qualifié disponible dans la collectivité -Matériels adaptés et performants en régie
La ferme relais	Bâtiment habitation / techniques et/ou parcelles temporairement	Location - vente Bail rural avec option de rachat**	-Loyers de l'agriculteur jusqu'au terme du contrat location-vente -Possibilité à l'agriculteur de devenir propriétaire avec prise en compte des loyers déjà versés (crédit-bail) -La commune pallie l'insuffisance d'autofinancement de l'agriculteur* -**Le crédit bail peut se faire sur une durée similaire au bail emphytéotique (18-99 ans)

*Voir fond de garantie possible avec le Conseil Départemental - **

6 Ressources et pour aller plus loin

Ressources :

« agir sur le foncier agricole » Terre de Liens V2 janvier 2015

Fermes communales :

<http://fermierslyonnais.plainesmontsdor.com/content/la-réalisation-dopérations-pilotes>

<https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/projet-unique-en-vauclose-gargas-lance-une-ferme-communale-1399279892>

<http://www.sillon38.com/blog/2010/01/16/les-fermes-communales-en-isere-tour-d'horizon/>

Fermes en régie :

<http://mead-mouans-sartoux.fr/la-regie-agricole/>

<https://www.leprogres.fr/loire-42/2018/10/26/un-projet-de-ferme-bio-communale-firminy-va-t-elle-cultiver-ses-legumes>

Fermes relais – GAEC des Gémellaires :

<http://www.lafranceagricole.fr/article/il-s-est-installe-sur-une-ferme-relais-1,0,46620363.html>

Contact : yves.archeny01@gmail.com

Contact

Direction Départementale des Territoires du Rhône : ddt-scadt@rhone.gouv.fr

Site de la charte départementale Agriculture, urbanisme et territoires :

www.agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr