



La politique locale envers le foncier et l'économie agricoles

Comment les collectivités affichent-elles leur volonté stratégique ?



Certaines collectivités mettent en œuvre une politique forte pour maintenir et développer l'agriculture sur leur territoire.

Deux exemples-ci dessous sont proposés pour témoigner des bonnes pratiques que ces structures mettent en place.

A travers ces témoignages, le logement des agriculteurs fait partie des préoccupations ; des actions sont mises en place pour accueillir les jeunes qui s'installent et pour accompagner les agriculteurs à la retraite.

C'est souvent grâce à un dynamisme, une volonté et une gestion sur le long terme que les actions menées portent leurs fruits.

1 Exemple de la commune de Sainte Catherine



En février 2019, Monsieur Dussurgey, maire de Sainte Catherine, inaugurerait une résidence de 8 logements pour personnes âgées et à mobilité réduite. La commune en est à son deuxième projet de ce type. Elle souhaite accompagner entre autres, les retraités qui peuvent difficilement vieillir chez eux. Sur 16 logements, six agriculteurs ont laissé ou laisseront dès février, leurs habitations sur l'exploitation pour une location dans ces deux résidences. C'est une réussite, les besoins de la population agricole sont entendus et le risque de démembrement des exploitations est réduit.

Cette commune fait référence aujourd'hui : plusieurs collectivités prennent exemple sur elle.

Sainte Catherine se situe dans les Monts du Lyonnais (SCOT) et sur la CC des Monts du Lyonnais (CCML). C'est une commune rurale de 1000 habitants et comptabilise 23 fermes. Elle est très active dans l'économie agricole et se mobilise en continu pour préserver la vocation agricole des terrains et des bâtiments. En effet, en 2005, la commune se lance avec le Département, à la mise en place des zones de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP ou PAEN) sur son territoire.

Sa stratégie

1

Appliquer strictement les règles d'urbanisme existantes pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et la perte de la vocation agricole des bâtiments.

Les zones à urbaniser sont très limitées et le règlement des zones agricoles applique strictement le protocole de construction en zone A. Ainsi, la justification de la nécessité à l'agriculture est particulièrement attendue.

Un non-agriculteur a acheté une ferme avec bâtiments d'habitation et bâtiments techniques ainsi que 4 ha de terrain (à l'époque le propriétaire ne trouvait personne pour la reprise). La commune a suivi la vente et informé l'acheteur qu'il devait veiller à la pérennité de la vocation agricole de la propriété globale. Après quelques années en fermage pour les terres avec des agriculteurs limitrophes, le nouveau propriétaire met des chevaux et réhabilite la maison pour 2 logements. Aujourd'hui, il veut vendre à des non-agriculteurs. La commune l'en dissuade, s'appuyant sur la réglementation pour maintenir cette vocation et souhaite qu'il vende à un ou deux agriculteurs pour de nouvelles installations sur la commune.

*Ça s'est
passé dans
la commune*

Sa stratégie (suite)

2

Accompagner les agriculteurs sur la commune

Un suivi de chaque changement de situation en agriculture (arrêt d'activités, installation, difficultés particulières) est assuré par le conseil municipal et par la commission agricole de la commune, qui est composée d'élus et de représentants agricoles. Ils procèdent à un démarchage auprès des exploitants pour interagir avec eux sur le devenir de l'exploitation et trouver des solutions si besoin. Cette commission est très présente et active. Elle travaille avec l'Adear (Associations pour le développement de l'emploi agricole et rural), la confédération paysanne...

A la suite du décès d'un agriculteur, la commission s'est informée auprès de la famille de ses besoins et de l'avenir de l'exploitation. La famille ne souhaitait pas continuer mais ne pouvait pas envisager non plus la transmission dans l'immédiat. La solution est de louer les terres à un tiers en attendant d'installer quelqu'un plus tard sur l'exploitation. La commune veille alors à mettre en place avec les intéressés, un accord tacite qui engage le preneur à rendre les terres quand les propriétaires laisseront la totalité pour installer quelqu'un. Le père, resté sur la ferme, aura la possibilité plus tard, de louer un logement en résidence prévue pour les personnes âgées dans le bourg. Il pourra, à ce moment-là, envisager la transmission.

 Ça s'est passé dans la commune

Inciter et suivre les installations des jeunes agriculteurs

La commune pousse à la reprise d'exploitation globale plutôt que l'agrandissement d'un tiers (généralement grâce aux terres), qui selon le maire, provoque souvent des jalousies et engendre des problèmes relationnels entre les administrés.

Un exemple est à noter : un jeune agriculteur s'est installé sur une ferme sans possibilité d'habitation. La commune l'a orienté vers une habitation disponible qui se situait près du siège. Aujourd'hui, ce jeune a acheté la maison.

 Ça s'est passé dans la commune

3

Avoir une politique sociale sur le logement et favorable pour l'agriculture.

Pour pallier le vieillissement de la population, la commune réalise en 2011 et en 2018, deux résidences pour personnes âgées et à mobilité réduite avec le bailleur social, la SEMCODA. Seize logements sont proposés à cette population qui risque l'isolement à terme dans leur maison se situant parfois, loin du bourg et des services. Parmi ces personnes, plusieurs anciens exploitants agricoles suscitent l'intérêt du conseil. Ils vieillissent dans leur maison d'habitation sur l'exploitation ; les terrains sont loués ou vendus aux tiers et les bâtiments techniques sont souvent gardés eux aussi. Ce démembrement risque de faire perdre le potentiel de transmissibilité de la ferme.

En 2011, huit logements sont construits. Un célibataire et un couple d'agriculteurs retraités quittent leurs fermes pour louer deux appartements dans la résidence. Début 2019, la commune livrera encore huit logements du même concept. Tous sont attribués, dont deux logements pour deux ménages d'agriculteurs à la retraite (un couple + un célibataire). Ces deux résidences proposent une salle d'activités commune où des personnes extérieures peuvent venir participer aux animations. Le loyer mensuel d'un logement de 52m² est d'environ 450 € (charges comprises).

 Ça s'est passé dans la commune



1ère résidence en 2010 - Crédit photo : commune de Sainte Catherine, 2018

Avec ces deux résidences, les objectifs du conseil municipal sont atteints :

- ✓ permettre à la population de vieillir sur la commune, dans un cadre familiale et social,
- ✓ inciter les agriculteurs à la retraite à laisser leur habitation,
- ✓ proposer des logements sociaux à loyers modérés pour les petites retraites

Déroulement des réservations

Sur les huit premiers logements, les réservations se partagent entre la commune (qui a fourni le terrain d'une valeur de 250 000 €), la SEMCODA, le département et l'État. Pour la dernière opération, la SEMCODA s'attribue quatre logements, le département deux et l'État deux. Les logements « État » sont récupérés, si besoin, par la commune. C'est, dans tous les cas, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) qui démarche et propose une liste de personnes du secteur. Il travaille conjointement avec le bailleur social, qui souvent se rallie à elle quand les dossiers sont justifiés et touchent un public prioritaire.



Et plus encore !

Dans ce même engagement vis-à-vis de l'agriculture, le conseil municipal sensibilise et incite les propriétaires de vieux bâtiments agricoles perdus pour l'activité, à les réhabiliter en logements destinés aux agriculteurs.

3 Ressources

Site du Syndicat Mixte Plaine des Monts d'Or :

<http://plainsmontsdor.com/content/favoriser-le-maintien-de-lagriculture-1>

Téléphone et adresse courriel de la mairie de Sainte Catherine :

04 78 81 80 10

mairie-ste-catherine@wanadoo.fr

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