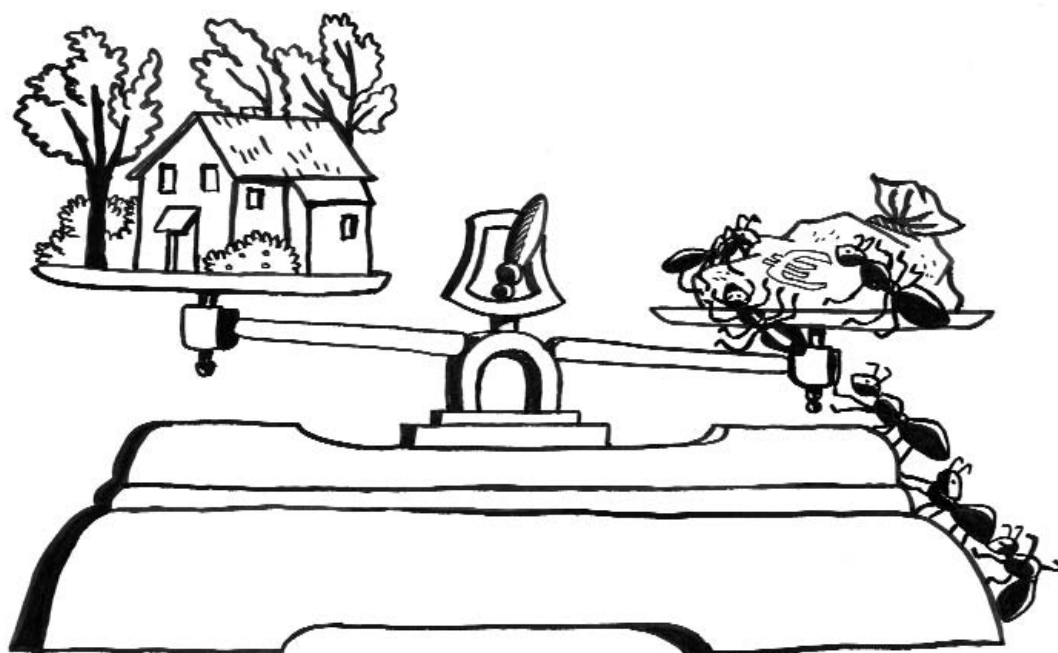




L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti

Guide méthodologique, juridique et financier

Mise à jour mars 2007



Sommaire

Pourquoi ce guide et pour qui?	
Mode d'emploi	
Les caractéristiques et les enjeux de l'épargne pour le foncier	
1 – Trouver et financer du foncier et du bâti	
Les interlocuteurs dans la recherche du foncier	1-1
Repérer le foncier vacant: Les domaines de l'État	1-2
Le financement de l'achat	1-3
2 – Les statuts pour acquérir et gérer du foncier	
Statut juridique, social et fiscal: de quoi s'agit-il?	2-1
La société civile immobilière (SCI)	2-2
Le groupement foncier agricole (GFA)	2-3
L'association porteuse de foncier	2-4
L'indivision	2-5
La copropriété	2-6
Indivision ou SCI?	2-7
Les bonnes questions à se poser sur les statuts juridiques	2-8
Les aspects sociaux et fiscaux des statuts	2-9
En guise de synthèse...	2-10
Les outils de finance solidaire de Terre de Liens	2-11
La société par actions simplifiée (SAS)	2-12
Couplage SCI/association ou SCI/Fondation	2-13
Couplage SCI/Copropriété	2-14
Les plus-values immobilières	2-15
3 – Contrat de location, baux et commodat	
Le Bail rural et les formules dérogatoires	3-1
Le prêt à usage ou commodat	3-2
Le bail commercial	3-3
Le fonds de commerce en agriculture : chapeau et cessibilité du bail	3-4
Le bail agricole cessible de 18 ans	3-5
Le bail environnemental	3-6
Le bail à construction	3-7
Le contrat de location vente	3-8
4 – Les démarches pratiques	
De l'idée à la vente...	4-1
La gestion de votre structure	4-2
Trucs et astuces, Foire aux questions	4-3

5 – Initiatives foncières	
Aspaari	5-1
Domaine de Beauthorey : SCI du « Sait-pas-tout »	5-2
GFA Cecilatour	5-3
GFA Le Sillon vert	5-4
Les GFAM de Marne-Ardennes	5-5
Groupement Forestier « Arbres et forêt de Soubroche »	5-6
Les GFA du Larzac	5-7
La Société civile des terres du Larzac	5-8
La Sauce Baluet	5-9
SCI Domaine de Saint-Laurent	5-10
GFA Amisio	5-11
Association À Petits PAS	5-12
SCI La Mérigue	5-13
D'autres initiatives intéressantes	5-14
La SCI Terres Fertiles	5-15
Le moulin de Busseix	5-16
SCI des Trois Cols	5-17
Quand la coopérative Cravirola invente les Terres Communes	5-18
Le GFA de la Tertraie Solidaire	5-19
6 – Les aspects légaux de la gestion foncière	
La Safer	6-1
La CDOA	6-2
7 – Le bâti	
Les règles de constructibilité pour un projet agricole	7-1
Quelques règles de constructibilité	7-2
8 – Rôle des collectivités locales dans la gestion foncière	
Introduction	8-1
Outils de planification	8-2
Zonage : peut-on demander le classement d'un terrain à construire en zone agricole ?	8-3
Outils de préservation	8-4
L'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France	8-5
Les sectionnaux : médiévaux ou originaux	8-6
8 – Rôle des collectivités locales dans la gestion foncière	
Introduction	8-1
Outils de planification	8-2
Zonage : peut-on demander le classement d'un terrain à construire en zone agricole ?	8-3

8bis – Des initiatives de collectivités locales dans la gestion du foncier

Une commune modifie son PLU .....	.8bis-1
Des initiatives de réserve foncière .....	.8bis-2
Une SCI à l’initiative de la commune .....	.8bis-3
L’implication d’une commune dans la protection de son agriculture .....	.8bis-4

9 – Annexes

Pour aller plus loin sur les SCI .....	.9-1
Pour aller plus loin sur le GFA .....	.9-2
Les statuts type .....	.9-3
Outil prévisionnel d’achat et de gestion .....	.9-4
Contacts utiles .....	.9-5
Liste des sigles .....	.9-6
Licence de libre diffusion des documents (LLDD) .....	.9-7
Bibliographie .....	.9-8
Table des matières	
Remerciements	
Bulletin d’adhésion et de soutien à Terre de liens	

1-2

Repérer le foncier vacant : les domaines de l'État

Il existe des propriétés, bâties ou non, qui appartiennent ou sont gérées par l'État. Elles peuvent être vendues sous certaines conditions.

Les domaines de l'État

L'État, pour remplir ses missions de service public (routes nationales, phares...), est propriétaire de nombreux terrains ou bâtiments. La gestion de ces propriétés est en partie assurée par la DGI¹⁸ à travers le service des domaines de l'État. Ce service gère également les biens déclarés vacants et qui peuvent nous intéresser ici.

Les biens vacants

Quand un propriétaire a disparu, que l'on ne le retrouve pas (si, si, cela arrive!) le bien est déclaré vacant. Le service des domaines de l'État assure alors la gestion de ce bien pendant une période de trente ans au cours de laquelle le propriétaire ou ses héritiers peuvent se manifester. Après trente ans, ces biens sont mis en vente.

Il peut être intéressant de les repérer sur le cadastre ou par un contact direct avec les DGI. Cela suppose bien entendu d'être tenté par la rénovation!!!

Les biens sans maître

Désormais, les biens sans maître appartiennent aux communes (ou à l'État si la commune renonce à exercer son droit).

Un bien immobilier est déclaré sans maître lorsqu'il n'a pas de propriétaire connu et lorsque les contributions foncières afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans.

Une commune peut engager une procédure et constater qu'un bien est sans maître afin de l'incorporer dans son domaine. Le maire constate la situation par arrêté et, après une procédure de

publication et de notifications, le bien peut entrer dans le domaine communal.

L'incorporation du bien se décide au conseil municipal dans un délai de 6 mois, à compter de l'arrêté constatant que le bien est vacant. La prise de possession des biens fait l'objet d'un procès verbal affiché en mairie.

Si la commune refuse d'acquérir le bien, il est transféré vers le domaine de l'État.

Les propriétaires ou les ayants-droits du bien ont 6 mois pour se manifester. Passé ce délai, le bien est réputé sans maître, mais les personnes publiques ont quand même le devoir de leur restituer le bien, sauf s'il a été vendu à un tiers ou s'il a été utilisé d'une manière ne permettant pas la restitution (aménagement). Dans ces 2 cas précis, le propriétaire ou les ayants-droits peuvent obtenir une indemnité égale à la valeur du bien. Cependant, la restitution du bien ou l'obtention d'une indemnité par le propriétaire ou les ayants-droits est subordonnée au paiement des charges et des dépenses engagées par la commune ou l'État.

Les biens issus d'une succession provenant d'une personne ne laissant au moment de son décès aucun héritier ou seulement des héritiers non successibles et n'ayant pas consenti au legs universel (succession en déshérence), appartiennent à l'État. Les biens immobiliers de personnes décédées depuis moins de 30 ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession sont également propriété de l'État.

Les terres incultes

Alors que trouver du foncier relève de l'exploit, il existe encore des terres abandonnées, des « espaces improductifs », c'est-à-dire « des landes non productives, des friches, des terres incultes, des exploitations et des parcelles abandonnées », qui peuvent être "reconquis" aussi bien par les particuliers que par l'administration. Pour ces parcelles, qui n'ont pas été ou qui ont été insuf-

18) DGI = Direction générale des impôts



fisamment cultivées pendant 3 ans (2 ans en zone de montagne), une autorisation d'exploiter peut être accordée. L'« état d'inculture » est constaté par la commission d'aménagement foncier. Les terres concernées sont celles dont la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière est possible. Seule une raison de force majeure peut faire échouer la procédure de remise en valeur. Il faut, par ailleurs, que le demandeur respecte le contrôle des structures.

sont exonérés de timbre et de droits d'enregistrement.

Références : Loi 2004-809 du 13 août 2004 (les biens vacants) ; Articles L 125-1 et suivants du Code rural (les terres incultes)

La procédure

Une demande d'autorisation d'exploiter, par lettre recommandée avec avis de réception, doit être adressée au préfet du département où est située la parcelle. La demande doit contenir les noms, qualités et adresses du demandeur et du propriétaire, la désignation cadastrale de la parcelle, ainsi que toutes les précisions permettant d'établir l'état d'inculture ou de sous-exploitation des terres.

Suite à ce courrier, le préfet a 8 jours pour saisir la commission départementale d'aménagement foncier, laquelle dispose de 3 mois pour donner son avis. La décision de la commission est affichée pendant un mois à la mairie de la commune concernée.

Le propriétaire a 2 mois pour faire connaître sa décision de renoncer à ses prérogatives ou de faire cesser l'état d'inculture dans un délai d'un an. A défaut, au terme de ces 2 mois, il est censé avoir renoncé tacitement à cultiver les terres en cause.

Au terme de l'année pendant laquelle le propriétaire doit remettre le fonds en état, le préfet établit un constat. Si les engagements pris n'ont pas été respectés ou si le bien n'a pas été remis en état, le préfet constate l'état de carence et le notifie au propriétaire, aux candidats à l'exploitation et à la Safer. Lorsque les terres sont libres, le demandeur devient titulaire d'un bail à ferme. Le demandeur dispose d'un délai d'un an pour remettre en état les terres.

La procédure peut être longue. Elle est fastidieuse et souvent méconnue. Les frais administratifs sont à la charge du demandeur, mais les actes relatifs au classement ou à la concession des terres incultes



1-3 Le financement de l'achat

Réfléchir au financement d'un patrimoine peut sembler complexe. Il faut s'adapter à chaque situation et un peu de méthode facilite les choses. Vous trouverez ci-dessous ces éléments...

Attention, nous ne parlons ici que du patrimoine foncier. Nous n'aborderons pas les éléments liés à votre activité. Les éléments financiers des activités qui se développeront sur le lieu sont pourtant primordiaux : ce sont eux qui vous permettront par exemple de payer un loyer à la SCI ou au GFA, de rentrer en négociation avec des partenaires bancaires...

Combien coûte le lieu ?

Vous venez de trouver le lieu idéal où vous installer. Il faut maintenant en financer l'achat. Tout d'abord, il est indispensable de connaître le plus précisément possible le montant réel de l'achat du foncier : des frais vont s'ajouter au prix que vous avez négocié (frais de notaire, bornage, rétrocession de la Safer, etc.).

Y a-t-il d'autres investissements à prévoir ?

Il sera peut-être nécessaire de réaliser quelques travaux de réparation et/ou d'aménagement pour rendre cet endroit plus fonctionnel par rapport à votre projet. Il faut donc demander des devis pour estimer au mieux les investissements totaux. Attention aux réglementations pour les constructions et modifications de bâtiments. Les normes sanitaires¹⁹ (pour les ateliers de transformations) ou de sécurité²⁰ (pour l'accueil par exemple) peuvent parfois nécessiter des travaux importants.

Financer son projet d'achat

Une fois le total des besoins financiers estimé, il faut évaluer les ressources mobilisables. Plusieurs types de ressources existent :

- l'apport personnel ;
- l'apport par des amis et/ou de la famille ;
- l'emprunt bancaire ;
- l'appel à l'épargne de proximité ;
- les subventions et autres aides des collectivités locales.

Il y a parfois des aides à l'investissement ou à la réhabilitation de maisons, de bâtiments, etc. Renseignez-vous auprès des collectivités territoriales ou des organismes gestionnaires du foncier.

Il existe, dans chaque département, une ANAH²¹ qui peut subventionner, dans certains cas, des restaurations de maisons d'habitation. Certains Conseils généraux accordent aussi une aide aux jeunes agriculteurs pour faciliter la rénovation de leur habitat.

Toutes ces ressources vont pouvoir trouver leur place dans un GFA, une SCI ou une association. Par exemple, les apports, qu'ils soient personnels, faits par des amis ou issus d'un appel à l'épargne, seront mis au capital ou en compte courant de la société ou de l'association. L'emprunt sera une dette et les subventions d'investissement seront considérées comme des fonds propres dans le bilan comptable.

19) Pour plus d'informations sur les normes sanitaires adressez-vous à la DSV (Direction des services vétérinaires) ou à la DDCCRF (Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes)

20) Pour plus d'informations sur la sécurité adressez-vous aux services de sécurité gérés par le centre des pompiers ou pour l'accueil d'enfants auprès de la Dass (Direction de l'action sociale) ou DDJS (Direction départementale de la jeunesse et des sports)

21) ANAH = Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat



L'hypothèque

L'hypothèque est un droit qui porte sur un bien immobilier et qui constitue une garantie de paiement d'une dette. Elle autorise le créancier non payé à l'échéance à faire saisir le bien et à le vendre afin de solder la dette. Elle est le plus souvent utilisée comme garantie par les banquiers pour un prêt immobilier.

L'hypothèque donne lieu à une publication au registre des hypothèques dont les frais s'élèvent à 0,715% du montant du prêt. A cela, il faut ajouter les frais liés à l'acte authentique qui implique l'intervention d'un notaire, car l'hypothèque doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié. En moyenne les frais d'hypothèque s'élèvent à 2% du montant du prêt.

L'hypothèque suit le bien en toute main. Elle comporte une mainlevée, c'est-à-dire qu'en cas de revente du bien, objet de l'hypothèque, avant le terme de l'emprunt, un acte attestant que le créancier accepte de ne plus être bénéficiaire de l'hypothèque doit être constitué. Cet acte engendre des frais qui sont à la charge du vendeur.

Une hypothèque peut être consentie pour une ou plusieurs créances selon leur montant et la valeur du bien.

Sont exonérés des frais d'inscription hypothécaire les prêts sans intérêts, les prêts conventionnés et les prêts d'épargne-logement.

Équilibrer son plan de financement

Lorsque vous avez recours à un emprunt et/ou que vous souhaitez rémunérer les apports de vos associés, il faut envisager les moyens dont vous allez bénéficier pour rembourser vos dettes. Il est donc nécessaire de calculer des loyers annuels pour que votre plan s'équilibre.

Il faut ici établir un budget prévisionnel des charges de l'activité et de gestion du foncier, ainsi qu'un plan de trésorerie pour prendre en compte, dans les besoins de financements, ceux liés à de la gestion de trésorerie.

Vous pouvez faire varier plusieurs composantes (montant d'emprunt, durée, apport personnel, subventions, etc.) pour équilibrer votre budget. Ainsi, vous pourrez estimer le montant du ou des loyers à recouvrer par le GFA ou la SCI pour concrétiser votre achat.

Prévoir la gestion de votre GFA

Afin de faciliter votre prise de décision, nous vous proposons un outil prévisionnel d'achat et de gestion (fichier de tableur). Vous pouvez télécharger²² ce document qui a été conçu sur l'exemple d'un GFA, mais peut facilement s'adapter pour les SCI.

Ce document vous permettra de construire :

- ⇒ le plan de financement,
- ⇒ le calcul de l'emprunt,
- ⇒ le suivi de l'activité,
- ⇒ les résultats fiscaux,
- ⇒ la gestion de la TVA,
- ⇒ la trésorerie.



22) http://www.terredeliens.org/IMG/xls/Outil_prev_GFA.xls

2-11 Les outils de finance solidaire de Terre de liens

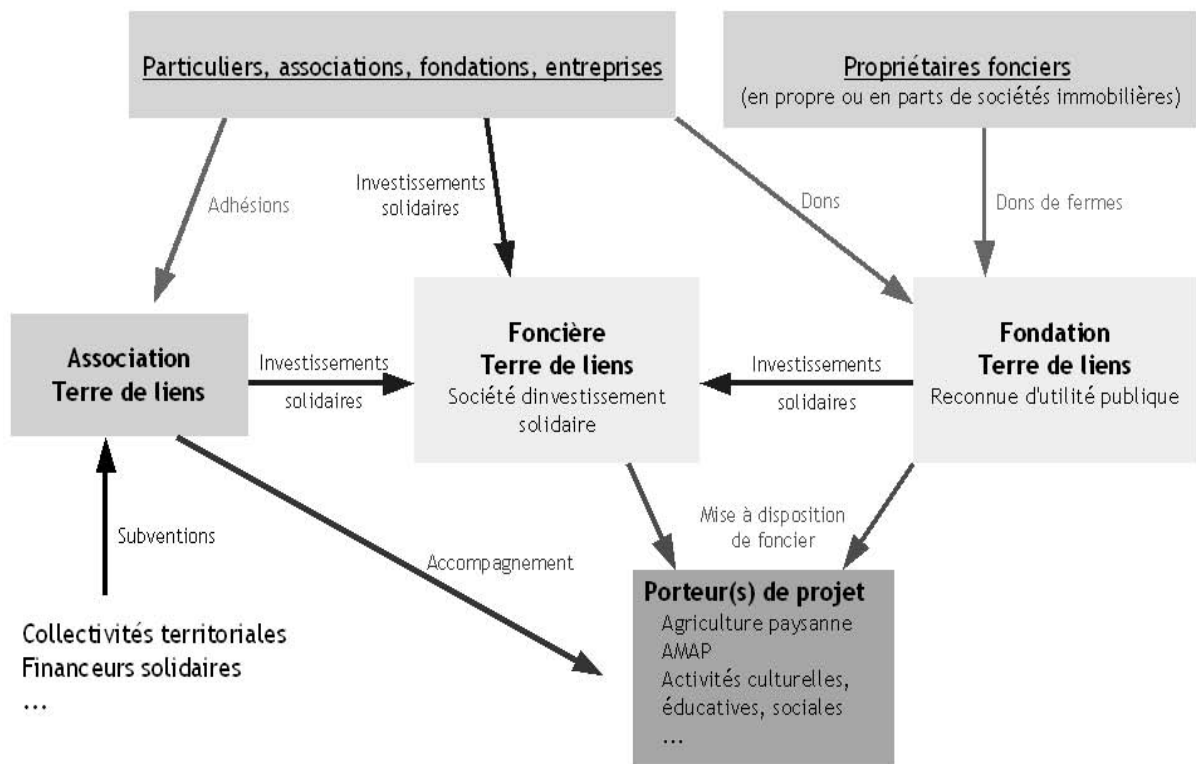
Depuis son origine, l'association Terre de liens s'est voulue plus qu'une association d'accompagnement pour l'accès collectif et solidaire au foncier. Ses membres fondateurs ont tout de suite envisagé d'aller plus loin en créant des outils de finance solidaire à l'usage de toutes les personnes qui souhaitent faire sortir la transmission du patrimoine foncier rural des mécanismes spéculatifs du marché et faciliter l'accès au foncier pour les porteurs de projet en milieu rural. La réflexion sur ces outils, menée en collaboration avec La Nef¹, est aujourd'hui (janvier 2007) en partie concrétisée.

Schéma général de fonctionnement des outils

La Foncière Terre de liens existe depuis décembre 2006 et une Fondation va prochainement être créée. Leurs objectifs sont les suivants:

- Permettre l'installation et le maintien de porteurs de projets d'activités rurales et agricoles, en évitant l'endettement lié à l'acquisition du foncier.
- Faciliter la transmission des lieux en limitant l'usage à la période d'activité, tout en garantissant aux usagers des lieux la disponibilité du foncier et du bâti tant qu'ils exerceront une activité respectant la charte de Terre de liens.

Les outils financiers de Terre de liens



1) La Nef : société financière coopérative qui propose des outils bancaires solidaires à destinations de projets éthiques (agriculture biologique, commerce équitable, énergies renouvelables...). La Nef est partenaire du projet Terre de liens.



La Fondation Terre de liens

Cette fondation, reconnue d'utilité publique, aura pour objet de recueillir des dons de fermes et de terres afin de sortir ces biens du marché spéculatif et de permettre l'installation d'activités durables sur les territoires en les mettant à disposition de porteurs de projet allant dans le sens de la charte de Terre de liens.

Elle récoltera également des dons en argent qui lui permettront de soutenir des projets locaux en prenant des parts dans des SCI ou dans la Foncière.

Les démarches pour obtenir la reconnaissance d'utilité publique sont en cours. D'après nos informations, elles devraient durer environ un an à l'issue duquel la Fondation Terre de liens sera créée.

La Foncière Terre de liens

La Foncière, dont les statuts ont été déposés en décembre 2006, est un outil national mais son fonctionnement s'articule autour de projets locaux : elle acquiert des lieux sur lesquels existent un projet et une dynamique locale en soutien à ce projet. Appuyés par l'équipe régionale de Terre de liens, les groupes locaux ont pour rôle de participer à la mobilisation de l'épargne solidaire au moment du montage de l'opération et de suivre et soutenir ensuite les activités sur le lieu.

La Foncière a pour objectifs spécifiques de :

- Permettre à des propriétaires de transmettre en conciliant trois volontés :
 - soutenir l'installation de porteurs de projet agricoles et ruraux en acceptant de transmettre leur bien à sa valeur économique, en ayant la garantie qu'il ne fera pas l'objet d'une revente spéculative par la suite ;
 - avoir la garantie que le lieu sera mis à disposition de projets ruraux durables, et ce sur le long terme ;
 - transmettre leur patrimoine immobilier sans priver leurs ayant-droits de la possibilité de réinvestir ailleurs leur patrimoine financier.

- Permettre à tout un chacun (particulier, entreprise, association, fondation, etc.) d'investir, pour une durée éventuellement limitée, son épargne, pour soutenir des projets ruraux et durables.

L'organisation de la Foncière

La Foncière est une société en commandite par actions (SCA), qui réunit des commanditaires (les actionnaires, qui apportent le capital) et un commandité (le gérant, garant du projet fondateur). Le commandité est constitué des trois acteurs à l'initiative du projet :

- L'association Terre de liens
- La Nef, société financière coopérative
- Sjoerd Wartena, ancien paysan, impliqué dans les projets de Terre de liens depuis le début.

Le commandité assure la gestion de la société, sous le contrôle d'un conseil de surveillance, et avec l'appui d'un comité d'engagement. Ce dernier est composé de personnes qualifiées dans le domaine de la gestion de patrimoine immobilier rural et agricole (par exemple un représentant des acteurs de la préservation de l'environnement et/ou de l'agriculture durable, un représentant des usagers des lieux, un technicien de Terre de liens...). Il a un rôle de conseiller, notamment pour aider à choisir les projets soutenus par la Foncière. Le conseil de surveillance est composé d'actionnaires élus par l'Assemblée générale des actionnaires.

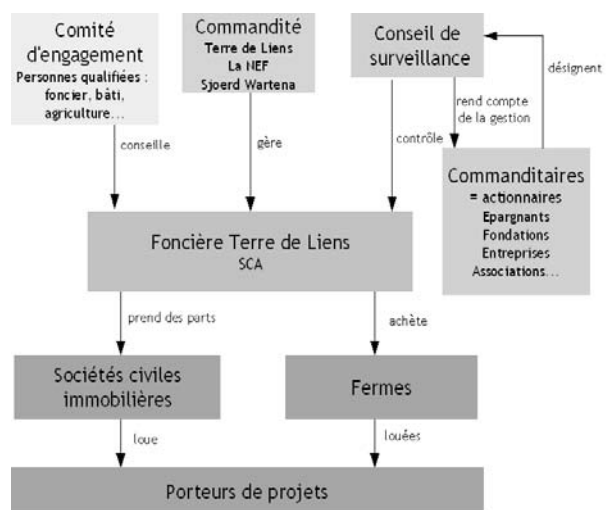


Schéma de fonctionnement de la Foncière



Les actions de la Foncière

1. Le rachat et la gestion de lieux dédiés à des projets ruraux durables

La Foncière se porte acquéreur de lieux dont elle conservera la propriété sur le long terme. Son statut de société aux mains d'organisations garantes du projet fondateur doit lui assurer une pérennité, qui permettra d'offrir des garanties sur le long terme, au-delà de ce que permet une SCI, gérée par des personnes physiques. L'organisation du marché des actions permettra le renouvellement des actionnaires sans mettre en péril le patrimoine foncier.

2. Le soutien à des SCI existantes

Certains projets sollicitent la Foncière pour compléter l'apport en capital de SCI existantes ou en formation. Désirant conserver une gestion locale du lieu, les porteurs de projets peuvent souhaiter faire appel à la Foncière pour qu'elle soit associée minoritaire d'une SCI locale.

Les SCI pourront également faire appel à la Foncière pour le rachat de parts d'associés souhaitant se retirer du capital de la SCI.

On pourra également imaginer le transfert de parts de SCI vers la Foncière, en échange d'actions de la Foncière, afin d'alléger la gestion de la SCI en limitant le nombre d'associés: des personnes au départ

impliquées, qui souhaiteraient prendre de la distance avec la gestion quotidienne du bien, tout en maintenant leur soutien financier, pourraient par cette démarche éviter les lourdeurs et blocages dans la gestion d'une société aux associés absents.

3. La collecte d'épargne

Au terme de quelque temps d'existence, la Foncière fera une demande d'autorisation à l'Autorité des marchés financiers (AMF) pour réaliser des appels publics à l'épargne. Cela lui permettra de communiquer largement sur les possibilités d'investissement solidaire proposées aux personnes souhaitant soutenir des projets ruraux durables.

Dans un premier temps, la collecte d'épargne se fait localement, à l'initiative des associations régionales et des groupes locaux chargés du montage des opérations foncières. Les porteurs de projets qui bénéficient de l'outil Foncière, sont soutenus par Terre de liens dans leur démarche de mobilisation des réseaux locaux pour réunir des capitaux sous forme d'actions dans la Foncière.

Le lien avec la Fondation : lorsque la Fondation sera créée, les personnes désireuses de soutenir l'acquisition d'un lieu par un don pourront passer par la Fondation qui prendra des parts dans la Foncière pour compléter l'apport permis par l'épargne solidaire.

	SCI	Foncière Terre de Liens
Niveau d'action	Local autour d'un projet ou territorial si c'est précisé dans les statuts.	Outil national mais ancré localement grâce aux groupes locaux liés à chaque projet.
Recherche d'associés	Parmi la famille, les voisins, les amis... Pas de possibilité d'appel public à l'épargne.	Les mêmes localement et en plus possibilité d'appel public à l'épargne.
Gestion	Gérant nommé dans les statuts ou en AG, associé ou non.	Gérant nommé par le commandité. Le même pour tous les projets.
Prise de décision	En AG des associés.	Par le commandité, garant de l'éthique.
Responsabilité des associés	Responsabilité indéfinie et solidaire proportionnelle aux apports.	Responsabilité limitée aux apports.
Mobilité / transmission des parts	Le cédant doit retrouver un repreneur ou une diminution du capital est à prévoir. Difficulté possible en cas de retrait d'un gros apporteur.	Mobilité plus facile due à l'organisation d'un marché des actions.
Revente du bien	Décision des associés.	Sauf cas exceptionnel, il n'y aura pas de revente des biens acquis par la Foncière.

Tableau récapitulatif : différence SCI / Foncière



2-12

La SAS

*Présentation et analyse par Axel de Terres
Communes (voir fiche 5-18)*

La forme juridique d'une SAS (Société par actions simplifiée) peut être une alternative intéressante pour la constitution de la propriété collective. Notamment pour tous ceux qui veulent faire appel à un soutien extérieur pour la réalisation de leur projet mais qui comptent également avoir recours à un emprunt à un moment ou à un autre de leur activité.

La SAS est une société de capital. C'est-à-dire, les associés sont des actionnaires qui, en achetant des actions, font un apport au capital de la société. Au pire des cas, les actions perdent toute leur valeur et les actionnaires ainsi leur apport. Mais aucun créancier ne pourra se retourner contre eux pour réclamer le remboursement de la dette de la société, ce qui serait le cas s'il s'agissait d'une société de personnes. Dans une SCI par exemple, chacun des sociétaires (même avec un apport minime) est entièrement, avec son patrimoine et son revenu personnel, responsable de la dette de la société.

La SAS est une forme juridique relativement récente. A l'origine conçue pour les grandes entreprises, elle s'adresse seulement depuis 1999 à l'ensemble des acteurs économiques. Aujourd'hui de nombreuses sociétés (SA, SCA, SARL...) se transforment en SAS pour profiter de la souplesse que le législateur a voulu apporter aux entreprises par cette réforme de loi suggérée par le medef.

C'est la grande liberté contractuelle qui a été accordée à la SAS qui la rend particulièrement intéressante pour la structuration de la propriété collective. La SAS est en effet la seule société dans laquelle les associés ont la possibilité d'organiser librement leur fonctionnement interne.

Toute personne physique ou morale (par exemple association, syndicat...) peut être sociétaire d'une SAS. Il n'y a pas de nombre minimum d'associés. Le capital est d'au moins 37 000 Euros. Au moment de la création, il doit être libéré (c'est-à-dire versé au compte de la société) de moitié, le reste devant l'être dans un délai de cinq ans.

La SAS est néanmoins soumise aux règles générales fixées par le Code de commerce. De nombreuses dispositions s'y appliquent de la même manière que pour toute autre société anonyme. Par exemple, elle doit se conformer aux procédures et formalités de constitution. Si les statuts ne prévoient pas (ou de manière trop imprécise) le règlement d'un conflit, c'est également le Code de commerce qui sera appliqué par les tribunaux.

La SAS (comme la quasi-totalité des sociétés en dehors des SA) est interdite de faire appel public à l'épargne. Légalement, on peut alors faire sa publicité seulement dans un cercle restreint de famille, d'amis ou de collègues de travail. On considère, que normalement le nombre de sociétaires ne devrait pas dépasser la centaine. Il existe toutefois des sociétés n'ayant pas le droit de faire appel public à l'épargne regroupant plus de mille associés sans que cela ait été réprimé. On peut légitimement espérer que les structures de propriété collective basées sur le soutien d'un grand nombre de sympathisants, ne seront pas poursuivies pour cette infraction. Le sens de l'interdiction vise à protéger les actionnaires d'un abus de leur confiance. Il faudra désormais veiller à les informer exhaustivement sur les droits et devoirs qu'implique leur soutien et notamment des règles spécifiques limitant leur pouvoir et le bénéfice de leurs actions.

D'autres inconvénients rendent la SAS moins intéressante pour des projets de petite envergure. Les sociétaires ont l'obligation de nommer un commissaire aux comptes, ce qui implique un coût annuel de 2000 à 4000 Euros. De plus, la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS, 30% des bénéfices).

Les dispositifs statutaires

L'intérêt principal de la SAS est la grande liberté qu'elle offre dans la rédaction des statuts. Cela implique évidemment de s'y prendre avec soin.



En cas de conflit, c'est ce qui a été écrit dans les statuts qui sera appliqué. D'où l'importance d'être précis et de ne rien oublier.

On peut s'accorder le concours d'un avocat spécialisé. Les tarifs sont très variables, mais cela peut facilement se chiffrer en dizaine de milliers d'Euros. On peut aussi télécharger des modèles de statuts ou acquérir des livres qui indiquent le chemin à suivre (40 à 150 Euros). De toute façon, rien ne remplacera le travail des futurs associés pour définir clairement leurs objectifs et leur réflexion sur les moyens pour les atteindre.

Les statuts peuvent être établis sous seing privé, sans passer par un notaire. Ils contiennent obligatoirement un certain nombre de mentions telles que la durée, le montant du capital, le siège et l'objet social. Il faut y rajouter le nombre et la valeur des actions, les apports en nature le cas échéant, l'organisation du pouvoir dans la société, la répartition des bénéfices etc.

Le préambule

Le préambule, qui n'est pas obligatoire, est néanmoins un élément important des statuts. Les fondateurs de la société y expriment l'esprit dans lequel ils se sont associés. En cas de désaccord ultérieur entre les sociétaires, les instances d'arbitrage ou les tribunaux s'y référeront pour se prononcer. Il est possible d'exprimer dans le préambule clairement le caractère collectif et non-capitalistique du projet, par exemple la volonté des fondateurs de ne pas chercher un profit individuel à travers les activités de la société.

L'objet social

Il est recommandé de formuler un objet social assez large pour ne pas être contraint à un changement de statuts (coûteux) en cas de simple élargissement de l'activité de la société.

L'organisation du pouvoir

Le point crucial, si on veut instaurer une forme de propriété durablement collective, est l'organisation du pouvoir. S'il est impossible de priver un actionnaire complètement de son droit de vote, rien dans une SAS n'oblige à associer le pouvoir au capital apporté. Il est possible d'attribuer plus de pou-

voir à un groupe d'actionnaires (par exemple les fondateurs ou les usagers) ou d'adopter un principe coopératif (une personne égale une voix). On peut aussi combiner les deux principes en créant des collèges.

Les décisions collectives sont prises en assemblée d'actionnaires. On peut y appliquer librement un quorum (nombre d'actionnaires présents) ou des seuils de majorité renforcés. Si cela semble utile, on peut les définir différemment selon la nature des décisions à prendre. La décision de vendre ou de louer le foncier peut par exemple être soumise à une obligation d'unanimité. Attention toutefois à ne pas paralyser le fonctionnement de la société en cas de litige.

La direction

Le seul organe directeur obligatoire d'une SAS est son président. Il peut être une personne physique ou morale. Normalement il est seul légitime à représenter la société envers des tiers. Il est néanmoins possible de restreindre ses pouvoirs, par exemple en fixant un montant au-delà duquel il ne pourra agir sans mandat de l'assemblée des actionnaires.

Il n'y a pas d'obligation de le nommer pour une durée limitée. Comme un changement de président est, forcément, coûteux (publication dans un journal officiel), il est possible de juste le rendre révocable à tout moment, ce qui limite drastiquement son pouvoir réel. Le président est de toute façon responsable envers les actionnaires, qui peuvent lui réclamer un dédommagement en cas d'abus ou de mauvaise gestion volontaire.

Clauses spéciales

Les statuts d'une SAS peuvent contenir un grand nombre de clauses spéciales destinées à protéger l'esprit dans lequel elle a été créée. On peut par exemple exclure la vente des actions ou la soumettre à un agrément du nouvel actionnaire, convenir d'une clause d'égalité de capital ou encore d'exclusion en cas de refus de voter une décision vitale pour la société, et cetera.

Les statuts peuvent également prévoir en cas de conflit un arbitrage par un organisme, une association ou une personne librement choisie.



Les dividendes

Les bénéfices de la société sont toujours partagés en fonction du capital détenu. Mais rien n'empêche l'assemblée des actionnaires de décider de ne pas distribuer de dividendes mais d'attribuer le bénéfice à une réserve afin de pouvoir faire plus tard des investissements. Il faudra expliquer aux (futurs) actionnaires que le but de leur apport de capital n'est pas l'enrichissement individuel mais bien le développement d'un lieu.

Conclusion

Une SAS peut être de facto un outil pour abolir la propriété individuelle. Même l'inégalité dans la détention du capital n'est pas un handicap si celui-ci ne génère ni dividendes ni pouvoir. Dans ce cas, le départ d'un actionnaire ne pose aucun problème, il aura de toute façon du mal à vendre ses actions, car ni la société, ni les autres actionnaires ne seraient obligés de les lui racheter si cela a été convenu au préalable. De la même manière, la succession dans le cadre d'un héritage n'aura que des conséquences anecdotiques. Les héritiers ne possédant alors que des actions, en pratique quasiment invendables.

Cette forme de société de capital, malgré son apparence, peut garantir à long terme le maintien d'un bien en propriété collective. La maîtrise du foncier peut rester durablement chez les usagers des lieux, en excluant tout retour à la spéculation.

A condition évidemment que cette volonté soit clairement définie et partagée par les créateurs de la société et qu'ils mettent en œuvre les dispositions pour la garantir.

La lourdeur de la gestion d'une SAS et les coûts élevés de son fonctionnement incitent néanmoins à une réflexion sur le partage de cet outil entre plusieurs projets.

P.S : Sur le site de www.terrescommunes.fr vous pouvez télécharger gratuitement et vous inspirer librement des statuts, de la fiche d'engagement... d'une SAS de propriété collective regroupant plusieurs projets.

Bibliographie :

Frédéric Masquelier, Nicolas Simon de Kergunic
SAS - Création, Gestion, Evolution

Editions Delmas, 2005, 360 pages, 51 Euros

Un bouquin classique mais complet et bien fait (le code barre du livre donne accès à un site de téléchargement avec pleins de documents utiles).

Vous pouvez aussi découvrir l'histoire de la Coopérative Cravirola qui a initié Terres Communes dans le chapitre 5 : Initiatives Foncières.



2-13

Couplage SCI/association ou SCI/Fondation

*Présentation et analyse par Clément de Baluet
(voir fiche 5-9)*

Lors d'un achat collectif, la réflexion pour choisir la forme juridique à adopter peut paraître fastidieuse et inutile dans un climat de bonne entente entre les porteurs-euses du projet. Malgré tout, c'est en ne se posant pas assez les questions de fond et en n'imaginant pas assez l'avenir des individus et du projet que l'on se heurte plus tard à de profondes désillusions.

Lorsque les questions de chacun / chacune ont été posées, il est plus facile de choisir une forme juridique adaptée au projet. Inversement c'est souvent en cherchant la forme juridique que l'on se pose les questions essentielles.

Cette présentation illustre les réflexions que se sont fait certains collectifs. Un des objectifs principaux est d'empêcher la spéculation sur la terre une fois que le montage sera fait.

Adapter la forme juridique au projet

Exemple de questions posées :

- le rapport à la propriété
- les rapports de pouvoir
- la transmission
- la protection d'un individu face à un collectif (garanties)
- les exigences éthiques
- les mises à disposition
- les avantages fiscaux

Face à ce type de questionnements, aucun montage ne sera parfait et c'est en superposant plusieurs formes juridiques que l'on peut appréhender des réponses.

SCI et Association

La SCI

Elle a de nombreux avantages sur d'autres formes de sociétés et peut compléter les carences d'une autre forme juridique.

En revanche, elle présente plusieurs inconvé-

nients :

- C'est un outil de capitalisation pas tout à fait adapté avec la notion de libération des moyens de subsistance face à la spéculation.
- Chaque associé est propriétaire à la hauteur de son investissement financier et peut à tout moment revendre sa part avec la plus value qu'elle aura prise. Il existe de nombreux exemples de GFA et de SCI où des apporteurs de parts ont cédé leur portion de propriété mettant ainsi le projet global en péril.
- La transmission se fait par les fameux droits du sang.
- Son rôle est de louer, de mettre à disposition et/ou de rajouter de la valeur à un capital. En aucun cas elle ne permet de veiller à l'éthique, administrer le fonctionnement et avoir des activités sociales, culturelles ou économiques.
- Elle ne peut percevoir de dons et paye des impôts sur le revenu comme n'importe quelle société même si son objectif est avant tout social.
- Il y a une interdiction légale de lancer un appel public à la souscription pour l'acquisition du foncier.

L'Association

Elle répond à quelques problèmes :

- Administrativement, les démarches sont peu complexes et les statuts moins contraignants.
- Pour créer une association, il suffit d'être deux et avoir de l'imagination. Le cadre juridique permet beaucoup plus que les statuts types proposés par les préfectures (avec ou sans bureau ni président, autocrate ou démagogue, blindée ou à risque...).
- Une association peut à la fois gérer l'acquisition du foncier, veiller à l'éthique, administrer le fonctionnement et avoir des activités sociales, culturelles et économiques.
- Une structure associative évite que l'apport d'argent institue des rapports de pouvoir.
- L'association peut permettre également d'englober dans une même structure l'ensemble des participants à participer globalement au projet et non pas seulement en tant que propriétaire d'une portion du lieu.



- L'association donne également un autre rapport à la propriété, puisqu'elle devient collective et non plus la seule somme d'individus. puisqu'elle devient collective et non plus la seule somme d'individus.
- Cela résout notamment le problème de cession de parts, d'héritage, etc.
- L'association permet également de lancer un appel à souscription pour financer outre le foncier et le bâti, l'ensemble du matériel nécessaire.

En revanche, beaucoup la pensent fragile, ne garantissant que difficilement l'avenir du projet. De ce fait, elle n'inspire pas confiance aux banques même solidaires et oblige ses adhérents à rester toniques pour la faire vivre. Certains s'entendent à dire qu'elle est dangereuse car une association n'est jamais totalement à l'abri d'une prise de pouvoir.

Le montage jumelé

Un achat de foncier est possible avec uniquement une association. Le montage jumelé permet seulement un blindage supplémentaire pour l'avenir du projet au-delà des individus.

Il est possible d'étudier le cas où une SCI est composée majoritairement d'une personne morale.

Une fondation ou une association créée par les usagers peut par exemple posséder 90% des parts sociales et les habitants les autres 10%.

La solution de la fondation est solide et confortable, celle de l'association donne un peu plus de travail mais ne manque pas d'intérêt.

1) Une fondation créée pour répondre à l'objectif de libérer la terre de la spéculation et ne pourrait pas revendre les parts qu'elle posséderait. Il ne reste plus qu'à définir l'usage (bail commercial, à ferme, emphytéotique, à vie...)

2) Une association bien montée permet d'éviter les « putschs » en assemblée générale. Par exemple, en laissant le conseil d'administration préparer les ordres du jour et en ne soumettant pas les questions diverses au vote. Le tout est de définir qui est au CA (habitants, fondateurs, élus...). Il est aussi possible de créer une charte avec les définitions essentielles du projet (est-ce que c'est l'AG ou le CA qui peut la

modifier ?). En fait, l'association peut donner beaucoup de pouvoir aux usagers tout en protégeant le projet de ces derniers. En effet, nul n'est tenu de ne pas changer d'avis mais chacun / chacune a besoin d'être rassuré-e sur certains points qui lui semblent être essentiels. C'est en protégeant le projet de nous même que l'on évite beaucoup de conflits.

Dans les deux cas, les habitants, en conservant des parts, participent aux débats pour les investissements, les mises à dispositions, les reventes, etc. C'est dans les statuts de la SCI que l'on définit les quorum¹ ou même s'il faut l'unanimité pour certaines décisions. Encore faut-il, au départ de l'aventure, se poser les bonnes questions, les exigences et les souplesses.

Les activités

Il est aussi important de dissocier les activités menées sur le lieu de l'association propriétaire de foncier. Ceci afin de s'assurer que la « banqueroute » économique d'une activité n'oblige pas à se séparer de l'outil. Plusieurs associations, entreprises... peuvent être utilisatrices de l'espace tout en permettant à l'association propriétaire d'avoir un droit de regard et de remettre en cause les contrats en cas de mésusage ou d'avenant².

Le premier réflexe lorsqu'on imagine une rupture entre les porteurs et porteuses du projet est de penser à retirer quelque chose de l'aventure collective. Ceci pour pouvoir recommencer une autre histoire souvent individuelle avec des a priori sur les initiatives collectives. Combien de personnes déçues de leurs mésaventures ont pris ce chemin ?

Peut être est-il dommage de démarrer une histoire avec cet état d'esprit. Elle sera peut-être celle de notre vie, sûrement constructive et porteuse d'espoir dans un monde individualiste. Rien que d'imaginer des moyens de vivre ensemble avec des rapports plus équilibrés que ceux proposés dans un monde de concurrence est constructeur. Plus il y aura de projets portant ces réflexions, plus nous aurons de chance de désapprendre ces mauvais travers de notre culture. Dans ce cas là, un échec devient même constructif et ce que l'on a appris à faire une fois ne sera plus à réapprendre en cas de nouvelle tentative.



1) Quorum : nombre de membres qu'une assemblée doit réunir pour pouvoir valablement délibérer.

2) Avenant : acte qui constate les modifications apportées aux clauses primitives d'un contrat.

2-14

Couplage SCI/copropriété

Il peut être justifié de coupler une SCI et une copropriété pour scinder juridiquement et financièrement le foncier support de l'outil de travail - ferme, terres agricoles, granges, ...- de celui des bâtiments d'habitation.

Ce couplage est un moyen de concilier l'intérêt général (éviter les démembrements de ferme, limiter la spéculation, gestion collective) avec l'intérêt individuel (droit au logement, liberté de déménager, évolution familiale). C'est aussi un moyen de diminuer les besoins de financement pour les espaces collectifs.

En effet, le fermier a souvent le souci légitime de pouvoir continuer à se loger après qu'il a quitté l'exploitation pour quelque raison que ce soit (retraite, changement de lieu, raison familiale).

Dans le même temps, il est essentiel :

- de préserver l'unité des terres et locaux d'activité (ferme, granges, bâtiments agricoles ou artisanaux, ...) ;
- d'éviter toute spéculation foncière sur l'outil de travail ;
- de ne pas avoir à doubler des locaux techniques et autres espaces communs aux lieux d'activité et d'habitation.

Dans ce cas, on peut envisager une copropriété comprenant d'une part, un ou des lots d'habitation en propriété individuelle et d'autre part, les terres et locaux d'activité propriétés d'une SCI. Les espaces communs (cour, accès, locaux techniques éventuels,...) seraient gérés collectivement sous le régime de la copropriété. La gestion collective s'applique alors sous deux formes :

- SCI pour les terres et locaux d'activité ;
- Copropriété pour les espaces communs aux lieux d'activité et d'habitat.

Le couplage peut aussi s'appliquer au cas des éco hameaux, dont les résidents (porteurs d'activité sur place ou non) peuvent souhaiter être propriétaires de leur logis pour avoir la sécurité de garder un toit ou de pouvoir le revendre quelle que soit l'évolution de leur vie.



2-15

Les plus-values immobilières

Qu'est-ce qu'une plus-value ?

La plus-value est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition d'un bien.

Il existe deux types de plus-values :

- la plus-value professionnelle. Elle s'applique lorsque le vendeur est une société soumise à l'imposition sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux
- la plus-value immobilière. Elle s'applique lorsque le vendeur du bien immobilier est un particulier ou une société transparente (c'est-à-dire que les associés sont traités fiscalement comme s'ils étaient directement propriétaires des biens de la société). Voir la fiche 2-9 sur IR et IS.

Quand les plus-values sont-elles taxées ?

Les plus-values sont taxées si l'acquisition du bien date de moins de 15 ans. Les plus-values immobilières s'appliquent aux biens immobiliers et aux parts sociales de sociétés immobilières.

Dans le cas d'une SCI, comment se calcule la plus-value ?

Un associé qui revend ses parts à un prix supérieur au prix d'achat réalise une plus-value. Il est taxé sur la différence entre le prix de la part à la vente et à l'achat. S'il a acquis des parts à différentes dates et donc de différentes valeurs, la plus-value est calculée sur chaque part en fonction de sa valeur d'acquisition.

Si une SCI transparente (c'est-à-dire qu'elle relève de l'impôt sur le revenu) revend son patrimoine et réalise une plus-value, ses associés se répartissent la taxe sur la plus-value en fonction de leur part du capital.

Le calcul de la taxe sur la plus-value

La plus-value est imposée à hauteur de 27% (dont 11% de cotisations sociales). La base d'imposition varie en fonction de la date d'acquisition :

- o Le bien a été acquis il y a 5 ans ou moins :
 - abattement de 7,5% du prix d'acquisition (frais d'acquisition)
 - abattement fixe de 1000 €
- o Le bien a été acquis il y a plus de 5 ans et moins de 15 ans :
 - majoration de 7,5% du prix d'acquisition (frais d'acquisition)
 - majoration de 15% du prix d'acquisition, pour travaux (ou frais réels sur présentation des factures par une entreprise agréée)
 - abattement de 10% de la plus-value par année complète (au-delà de la 5ème année)
 - abattement fixe de 1000 €

Exemple de calcul de la plus-value

Un bien est acquis en mai 1996 pour une valeur de 53 000 € pour une SCI comptant 10 associés. En décembre 2006, il est vendu pour une valeur de 200 000 €. Entre 1995 et 2006, des travaux ont été réalisés.

Calcul de la plus-value :

- prix de vente : 200 000 €
- prix d'acquisition : 53 000 €
- majoration de 7,5% du prix d'acquisition : 3 975 €
- majoration de 15% du prix d'acquisition pour travaux : 7 950 €
- prix d'acquisition corrigé = 64 925 €
- plus value = 200 000 - 64 925 = 135 075 €

Base de la taxe sur les plus-value :

- acquisition 10 ans avant :
 $6 \times 10\% \times 135\,075 = 81\,045 \text{ €}$
- abattement forfaitaire : 1 000 €

Base de la taxe sur les plus-value = 53 030 €

Taxe sur la plus-value = 53 030 x 27 % = 14 318 €

Il faut répartir entre chaque associé la taxe, soit 1431,80 € par part.



Cas d'exonération des plus-values

Sont exonérées :

– les plus-values liées à la cession d'une maison à titre principal. Dans le cas d'une SCI, seul l'associé locataire de la maison à titre principal est exonéré.

– les plus-values dans le cas où le cédant procède au emploi intégral dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un immeuble dans un délai de 12 mois.

Par exemple, si la SCI continue à exister et utilise le produit de la vente pour acheter un autre bien immobilier, il n'y aura pas de taxes sur les plus-values.

– en cas d'apport de titres à une société soumise à l'IS, sous la forme d'un échange (cas d'un transfert de propriété d'une SCI vers la Foncière par un apport de titres), le propriétaire des titres bénéficie d'un sursis d'imposition : en cas de cession ultérieure des titres, la plus-values est calculée par rapport à la valeur originelle des titres.

– si le prix de cession d'un bien est inférieur ou égal à 15 000 €, les plus values sont exonérées. Dans le cas d'une SCI, le seuil s'apprécie en fonction de la quote-part détenue par chaque associé, ce qui signifie que les plus-values sont exonérées lorsque le prix de cession des parts est inférieur à 15 000€.

Exemple : une SCI a été constituée autour d'un bien, A détient 40% des parts et B 60%. Le bien est vendu 35 000 €, A sera exonéré car le prix correspondant à ses parts est égal à 14 000 €, alors que B sera imposé, le prix de cession de ses parts est supérieur au seuil de 15 000 € (21 000 €).



3-5

Le bail agricole cessible de 18 ans

Créé par la loi d'orientation agricole de janvier 2006, ce bail rural vise à favoriser la transmission des exploitations hors cadre familial en rendant cessible le bail lié à la ferme.

Il rejoint les dispositions du bail rural de 9 ans (voir la fiche 3-1 sur le bail rural) dès lors que son régime spécifique ne s'y oppose pas. Par exemple, le preneur du bail peut exercer son droit de préemption mais sans possibilité de révision de prix.

Le bail cessible peut être conclu entre un fermier et un propriétaire qui en expriment tous deux le souhait. Il permet au fermier de céder son bail en dehors du cadre familial.

Il ne peut pas être oral et nécessite un acte authentique chez le notaire et une publicité à la conservation des hypothèques. Le prix du fermage est celui du bail à ferme, mais il peut être majoré de 50 %.

Le bail cessible est à minima de 18 ans renouvelable tacitement pour 5 ans au moins.

Le bail n'est pas renouvelé pour :

- défaut de paiement du fermage,
- compromission de la « bonne exploitation du fonds »,
- non respect des clauses environnementales du bail (voir la fiche 3-6 sur le bail environnemental).

Le bailleur peut ne pas renouveler le bail, sans motiver son congé, en le délivrant 18 mois à l'avance et en s'acquittant d'une indemnité d'éviction.

Le bail rural cessible de 18 ans est le seul fermage à pouvoir entrer dans le cadre du fonds agricole. C'est une manière de valoriser le droit à bail. Cette pratique courante dans le nord de la France est souvent critiquée ou absente dans les parties plus méridionales.



3-6

Le bail environnemental

Issu de la loi d'orientation agricole de janvier 2006, le bail environnemental témoigne de la volonté des pouvoirs publics de promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement ...

Mais le chemin reste long !

Le bail rural classique¹ protège le fermier dans la liberté de sa pratique culturale. Ainsi, avec ce bail, un propriétaire ne peut pas, par exemple, imposer au fermier de ne pas utiliser d'engrais chimiques sur ses terres.

Avec cette nouvelle loi, le législateur vise un double objectif :

- o protéger le fermier dont le bail ne peut plus être dénoncé du fait de pratiques visant à préserver l'environnement²
- o permettre aux propriétaires d'inclure des clauses prescrivant au bailleur des pratiques culturales spécifiques visant à préserver :
 - l'environnement,
 - la biodiversité,
 - les paysages,
 - la qualité de l'eau ou des produits

Application

L'application de clauses environnementales dans le bail ne peut se faire qu'à deux conditions visant soit la personnalité du propriétaire soit la nature des terres.

Personnalité du bailleur : Ce sont soit des personnes morales de droit public, soit des associations agréées de protection de l'environnement.

Terrains concernés : ils sont définis par la loi³ et concernent les parcelles :

- dans une zone humide
- bordant les cours d'eau
- situées dans un bassin versant - dans le cadre de la politique foncière du conservatoire du littoral

- des communes classées en parc national
- classées en réserve naturelle ou dans les périmètres de protection les entourant
- les sites protégés
- les sites "Natura 2000"
- les zones délimitées par les plans de prévention des risques naturels
- les zones de prélèvement d'eau destinée à l'homme
- les zones d'érosion

Sur ces terrains, tout propriétaire peut inclure des clauses environnementales et la parcelle doit faire l'objet d'un document de gestion officiel. Les clauses doivent être en accord avec ce dernier.

Prix du fermage

La présence de clauses environnementales dans le bail peut entraîner une réduction du montant du fermage si elle implique des contraintes pour le fermier.

La résiliation du bail ou l'opposition à son renouvellement se fait donc en cas de non respect de ces clauses. Le décret d'application vient de paraître (janvier 2007) ; il est en attente de publication au JO.

Source bibliographique : *Dictionnaire permanent de l'entreprise agricole*, Numéro spécial 382-1, date d'arrêt des textes : 20 janvier 2006, pages 282 et 283



1) modifié par la LOA du 9 juillet 1999

2) c'est un comble, mais le cas a existé par le passé

3) art. L. 411-27

3-7

Le bail à construction

Le bail à construction permet de confier à l'occupant d'un terrain l'édification de bâtiments, à sa charge, selon des modalités financières définies à l'avance entre le propriétaire et l'occupant.

Le bail à construction est défini par le code de la construction et de l'habitation¹ :

« Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur, et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ».

Cette durée est comprise entre 18 et 99 ans, et correspond à la durée d'amortissement de la construction. La tacite reconduction est interdite.

Sauf convention contraire, le propriétaire du terrain donné à bail à construction devient propriétaire, à l'expiration du bail et sans avoir à verser d'indemnité au preneur, des constructions édifiées par le locataire.

Il en résulte que pendant toute la durée du bail, le bailleur conserve, certes la propriété du terrain mais détient également, lorsque le bail n'est pas assorti d'une clause prévoyant le transfert de la propriété du terrain au preneur, un droit à accéder à la propriété des constructions édifiées par le preneur.

Le loyer peut être modique voire inexistant à la condition qu'il existe une contrepartie sérieuse pour le bailleur c'est-à-dire qu'elle lui procure un réel avantage économique.

La spécificité de ce bail réside dans l'obligation de construire. Cette obligation doit être précisée contractuellement. Très peu d'éléments du contrat sont d'ordre public. Les textes obligent seulement à ce qu'il soit possible de constituer des servitudes passives ou encore les modalités relatives à la cession du bail. Ils placent également les litiges à la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble. Tout le reste est laissé à l'appréciation des parties dans la rédaction du contrat de bail.

La cessation anticipée du bail est possible : si le preneur ne veut pas construire, ou si le bailleur veut récupérer les constructions avant terme et donc avant l'amortissement par le preneur ; dans ce dernier cas, il y a indemnisation du preneur.

A la fin du bail, lorsque le propriétaire récupère les constructions, il doit s'acquitter d'un impôt sur le revenu calculé sur le prix de revient des constructions². Cet impôt est dégressif si le bail a duré entre 18 et 30 ans. Au delà de 30 ans, il y a exonération.

Pour ce qui concerne la taxation des plus-values (voir la fiche 2-15 sur les plus-values), le délai exonératoire commence à courir à la date de remise des constructions au bailleur (fin du bail).

1) article L. 251-1/2/3

2) on admet un étalement de l'impôt sur 15 ans



3-8

Le contrat de location vente

Un contrat de nature hybride, combinant le bail et la vente. Le locataire d'un bien mobilier ou immobilier appartenant à autrui sera le bénéficiaire d'un transfert de propriété à l'issue d'une période de jouissance du bien comme locataire à titre onéreux.

La terminologie de location-vente englobe deux situations juridiques proches qui doivent être distinguées :

- La location-vente stricto-sensu : le transfert de propriété est prévu dès le commencement du contrat : les loyers acquittés sont une « avance » sur le prix final.
- L'acquisition du bien est une simple faculté qui s'offre au locataire à l'issue de la période de location. Le locataire a une option à lever.

Deux modalités pratiques se retrouvent dans les contrats :

1. Soit un bail assorti d'une promesse de vente : le locataire paye un loyer « surévalué » au cours de la période locative. Cette fraction du loyer est restituable en tout ou en partie (en fonction des dispositions du contrat) selon que le locataire lève l'option ou non en fin de contrat.
2. Soit le locataire ne paie qu'un loyer. A la fin de la période de jouissance locative, il dispose d'une option véritable à lever.

Lorsque le contrat de location-vente porte sur un bien immobilier, des spécificités sont à retenir. Juridiquement, on considère une succession dans le temps de deux opérations : une période de jouissance de la chose à laquelle suit un transfert de propriété.

L'intérêt majeur de cette modalité contractuelle est de permettre l'acquisition d'un bien par paiement fractionné et sans apport personnel initial.

Il faut prêter attention à la qualification de contrat de location-accession, régi par des dispositions spécifiques de la loi du 12 juillet 1984. Si un contrat comporte trois des conditions suivantes, il est soumis au régime de la loi de 1984.

Les trois conditions sont :

1. une promesse de vente conférée à celui qui entend devenir propriétaire
2. une période de jouissance du bien immobilier à titre onéreux
3. le paiement d'une redevance jusqu'à la levée de l'option par l'accédant comportant un loyer et une contrepartie à l'immobilisation du bien pendant cette période.

Dans cette hypothèse où les trois conditions cumulatives sont réunies, le contrat de location-accession a un régime juridique spécifique : on peut citer l'obligation faite au propriétaire-bailleur de restituer les sommes constatant un « surloyer » en cas de non-levée de l'option (le bailleur ne peut conserver qu'au maximum 1% du prix de vente estimé à titre d'indemnité légale - voire 3% à titre exceptionnel), mais également le droit renforcé que possède le locataire dans ses rapports avec la copropriété.



Les démarches pratiques

Parce qu'une fois que l'on a tout compris, il faut bien se jeter à l'eau, nous avons essayé de détailler les démarches pratiques, l'enchaînement des choses à faire et quelques petits conseils !

Vous trouverez notamment des éléments liés :

- à l'acte de vente,
- à la constitution de votre structure,
- à la gestion de la structure,
- et enfin des petits trucs et astuces.

4-1 De l'idée à la vente...

La vente et le compromis de vente

On ne trouvera pas ci-dessous l'indication des modalités administratives à respecter concernant la vente d'un bien. Ceci relève du notaire et la chambre des notaires de chaque département peut fournir toutes informations relatives aux actes notariés.

Il est essentiel de bien comprendre le déroulement de cette procédure. Souvent, les notaires lisent d'une traite l'acte de vente, sans prendre le temps d'indiquer l'ensemble des éléments juridiques majeurs : ils ne détaillent pas forcément les données qui peuvent, pourtant, avoir des conséquences dans le cas d'un achat collectif...

Tout acte de vente d'un bien immobilier doit prendre la forme d'un acte signé devant une personne dépositaire de l'autorité publique, ici le notaire. Ce document ou acte authentique qu'est l'acte notarié possède des vertus sur le plan juridique : tous les éléments qu'il contient sont considérés comme étant vrais, sauf manifestation contraire.

Différentes étapes doivent être identifiées avant la ratification et la signature de l'acte final de vente.

Une fois, le lieu idéal trouvé, il faudra le « réserver » : c'est la signature du compromis de vente.

Lorsqu'il y a négociation sur le prix, il convient d'établir les éléments de négociation par écrit, dès avant la signature du compromis ; ainsi, si le vendeur se rétracte ou refuse de reconnaître ces données, l'acheteur dispose de quelques armes juridiques...

Que contient un compromis de vente ?

Le compromis de vente est assimilable à une promesse de vendre pour le vendeur et une promesse d'acheter pour l'acheteur ; en cas de non-respect des engagements par l'une des deux parties au contrat de vente, des conséquences juridiques sont prévues dans le contrat.

Le vendeur ne peut en principe retirer le bien de la vente ou le vendre à un tiers ; dans cette hypothèse, l'acheteur a droit à une indemnité réparatrice de son préjudice. L'acheteur s'engage à tout mettre en œuvre pour parvenir à acquérir ce lieu. Ce sont les clauses du compromis qui vont régler les conditions de rétraction des acheteurs potentiels.

Les clauses courantes dans un compromis de vente sont relatives aux modes de financement servant à l'acquisition du bien : prêts bancaires, cautions, etc. dont les montants sont indiqués dans le compromis.

Si vous désirez acquérir un lieu sous forme sociétaire, une SCI par exemple, deux hypothèses existent : soit la SCI est déjà existante, soit elle est en cours de création.



La SCI existante contractera par le biais de son représentant légal, le gérant, sans autre formalité spécifique liée à la forme juridique. Dans l'hypothèse où la SCI est en cours de création, deux précautions doivent être prises : tout d'abord, tous les documents doivent être établis « au nom de la société en formation ». Ensuite, il convient de prévoir une clause de substitution de la personne physique (signataire du compromis en tant que mandataire de la future société) à la personne morale en cours de construction. Ainsi, le jour de l'immatriculation de la société au RCS, celle-ci reprend automatiquement les engagements qui ont été souscrits en son nom par le mandataire. Ces précautions sont importantes notamment pour ce qui concerne le transfert de la responsabilité.

De plus, le compromis va fixer le délai minimum et le délai maximum dans lesquels l'acte définitif de vente devra être signé. Il faut ici tenir compte de certaines spécificités qui peuvent conditionner la réalisation définitive de la vente : autorisation administrative (obtention d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme), octroi d'un prêt bancaire, règlement d'une succession...

Par exemple, pour l'achat d'une terre agricole, ce délai est au minimum de deux mois du fait de la « notification Safer » (voir fiche 1-1).

L'acte de vente détermine :

- Les servitudes,
- Les parts d'indivision éventuelles,
- Les millièmes de copropriété,
- La répartition des charges entre le vendeur et l'acheteur.

Attention : chaque cas étant spécifique, la liste de ces clauses ne peut être exhaustive. Il faut veiller à l'examen du document final remis par le notaire pour éviter toute erreur ou incompréhension.

Le partage d'un lieu en différents lots (dans le cas d'une copropriété) nécessitera l'intervention d'un géomètre expert à la charge de l'acquéreur. Son intervention devra se faire dans le délai fixé par le compromis de vente.

Le coût d'un acte de vente varie en fonction de la nature du bien et des actes annexes (hypothèque, caution, prêt bancaire...). Des grilles de valeur sont disponibles dans les agences notariales. La rédaction d'un acte authentique est tarifée en fonction du nombre de pages.

Constituer sa SCI

Voici les étapes pratiques de création d'une SCI. Faites attention aux délais de création de votre société qui peuvent considérablement repousser l'acte de vente.

Dès ce stade, il vous faudra choisir la banque qui accueillera le compte de la future société puisque ces informations seront nécessaires aux statuts. Le plus long est de se mettre d'accord avec les autres associés, sur le contenu des statuts. Une fois ce travail effectué, il faut :

- passer une annonce de la création de la SCI dans le journal d'annonces légales (coût indicatif = 200 €) ;
- vous adresser à la Recette des impôts pour faire enregistrer vos statuts (gratuit) ;
- inscrire votre société au RCS⁵⁶ auprès du CFE⁵⁷ qui est généralement le greffe de Tribunal de commerce ou un stand de la CCI⁵⁸ (coût indicatif = 60 €).

Attention, au moment de l'enregistrement au CFE, il vous sera demandé votre option TVA (pour pouvoir choisir en toute conscience votre option TVA, reportez-vous à l'article « Être ou ne pas être à la TVA » fiche 2-9-1). Si vous laissez cette case vide, votre contrôleur des impôts vous fera un rappel, mais autant commencer sur de bonnes bases. Réfléchissez donc à l'avance !

Le CFE vous renvoie alors, sous une quinzaine de jours ;

- votre numéro d'enregistrement au RCS,
- votre numéro de Siret⁵⁹,
- et votre code Naf⁶⁰.

Votre société est alors constituée et prête à acheter le bien envisagé. Du statut de société en formation, la société passe à celui de société née : elle a alors un patrimoine et existe sur le plan juridique. La société devient l'interface avec les tiers.



56) RCS = Registre du commerce et des sociétés

57) CFE = Centre de formalité des entreprises

58) CCI = Chambres de commerce et d'industrie

59) SIRET = Système informatisé du répertoire national des entreprises et des établissements

60) Naf = Nomenclature d'activité française

Choix de statut

► Est-il préférable de créer un GFA ou une SCEA, sachant que cette société va acquérir un terrain avec une grange, qu'elle va louer cette dernière et que par la suite elle construira un bâtiment qu'elle louera également, ceci à côté de son activité agricole ?

L'usage de la SCEA et du GFA ne répond pas aux mêmes objectifs : le GFA permet de gérer le foncier tandis que la SCEA est une structure pour exploiter le bien. Dissocier les deux est plus intéressant socialement et fiscalement : les charges de location de la SCEA au GFA sont à déduire du chiffre d'affaire et donc de l'assiette des cotisations sociales.

► Peut-on conserver les prêts bonifiés dans le cas d'une revente des parts acquises par un jeune agriculteur ?

Les prêts bonifiés peuvent servir à l'acquisition de parts de sociétés. Mais ils ne peuvent pas être transférés à une SCI. Ils peuvent en revanche être transférés à une société à vocation agricole : GFA, SCEA...

Le capital

► Comment est évalué l'apport en industrie ? qui fixe la valeur ?

La valorisation des apports en industrie se fait selon un barème comptable : elle est rare dans les GFA .

► Comment prévoir dans les statuts la valorisation du travail de personnes non associées en parts sociales ?

L'apport en industrie peut ouvrir droit à des parts dans la société, mais ces parts ont un statut particulier : elles donnent un droit de vote mais pas de participation au capital de la société.

► Affectation des bénéfices : Peut-on décider de ne pas répartir les bénéfices à titre de dividende mais de les reporter systématiquement sur le compte du GFA pour permettre de nouvelles acquisitions ?

Oui à la condition que cette décision soit prise en AG des associés qui statuent selon les modalités prévues dans les statuts. Vous ne pouvez modifier les règles prévues par la loi et la rédaction de votre article est sujette à caution, car illégale : un associé qui contesterait ces règles aurait gain de cause au tribunal de commerce ; ces éléments

peuvent être établis dans un acte annexe aux statuts.

► Concernant les cessions de parts : ne peut-on faire connaître les offres de cessions qu'une seule fois par an lors de la convocation à l'AG ?

Le principe est celui d'une AG annuelle au minimum. Rien n'empêche de faire plusieurs AG... Les cessions de parts doivent être portées à la connaissance des tiers, de la société et des associés.

► Agrément de nouveaux associés : Combien de temps a-t-on le droit de refuser un agrément avant qu'il ne soit « acquis » ? Peut-on bloquer un agrément pour des tiers, pour la descendance ? Quand l'agrément est donné, quels délais a-t-on pour que la transaction se fasse ? quel intérêt y a-t-il à aller vite ou pas ?

Pour l'agrément, le délai et les destinataires de cet agrément, on peut tout prévoir dans les statuts en fonction des orientations voulues dans la société ; reste qu'il ne fait pas heurter certains principes généraux du droit des sociétés : par exemple, on ne peut pas obliger un associé à rester. Il faut trouver un équilibre entre l'intérêt de celui qui souhaite sortir (ne pas le laisser dans une situation inconfortable trop longtemps) et l'intérêt des associés restants (se donner le temps de choisir le repreneur).



La gérance

► S'il y a rémunération de gérants, quelles sont les dispositions par rapport au droit du travail ?

Le gérant peut être salarié ou juste indemnisé pour sa mission : en fonction de ce choix, vous optez pour le régime du salariat ou non.

► Peut-on prévoir dans les statuts que « les gérants ne contractent aucune responsabilité personnelle... » ?

La responsabilité personnelle du gérant ne peut pas être évincée : la mention n'a aucune valeur.

Le patrimoine

► Une SCI peut-elle être propriétaire de matériel et de bétail ?

La SCI peut voir valoriser dans son capital des apports en nature type matériel, mais cela entraîne des mouvements comptables pour les amortissements : la solution n'est pas la plus simple.

Les démarches

► Quels sont les délais pour utiliser l'argent d'une souscription pour acheter dans le cadre d'une SCI ?

Il faut ici déterminer ce que l'on entend par souscription : s'il s'agit des promesses qu'ont faites certains associés futurs, il n'y pas de délai prévu par la loi... La seule limite est que ces associés potentiels revendiquent le retrait de leur fonds faute de voir le projet se réaliser. Mais dès lors que les statuts sont signés avec leurs contributions, la procédure de retrait est judiciaire.

► Quelles sont les formalités concernant les conjoints d'associés de SCI ?

Lorsque l'on fait un apport à une société et que l'on est marié ou pacsé, il faut avertir le dénommé pour obtenir sa renonciation à participer à la vie sociale. On parle de "la renonciation du conjoint à acquérir la qualité d'associé" : cette formule doit être annexée aux statuts afin de certifier cette décision. Il est recommandé d'établir cette demande par LRAR ; le danger de ne pas procéder à cette formalité est que le conjoint peut revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites dans le délai de 2 ans après la souscription.

Législation

► Comment se procurer les textes juridiques auxquels il est fait référence dans l'article 1 des statuts types ?

Sur www.legifrance.com, et dans le Code rural aux articles relatifs aux GFA pour les aspects législatifs et réglementaires.

► Une loi récente donne aux communes le droit de communaliser les sectionnaux sur lesquels les impôts fonciers ne sont pas payés depuis 5 ans, ce qui transforme ces terrains réservés en priorité aux exploitants de la section en des terrains appartenant à la commune qui a toute liberté pour le louer à qui elle veut. Quels recours les usagers des sectionnaux ont-ils pour conserver l'usage de ces terrains ?

Pour les sectionnaux, on peut envisager une action devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (s'il y a un bail) ou au Tribunal Administratif (à voir selon les contentieux).

► Le droit de préemption de la Safer s'applique-t-il aussi lors de la signature d'un bail ?

La Safer dispose d'un droit de préemption sur les ventes. Pour ce qui est des locations, c'est le Contrôle des structures qui donne l'autorisation d'exploiter. Seules les locations dans le cadre du droit rural sont soumises à cette autorisation. Ce n'est donc pas le cas d'un bail emphytéotique. Pour contacter la commission du Contrôle des structures, s'adresser à la DDA.



La SCI Terres Fertiles



La SCI Terres Fertiles a été créée en août 2005 à l'initiative d'un groupe de citoyens du plateau de Saclay et du réseau des AMAP d'Ile-de-France. Le but de cette SCI est le maintien d'une agriculture de proximité et respectueuse de l'environnement en région parisienne et la lutte contre une urbanisation à outrance. Cette SCI, constituée pour acheter 20 ha sur le plateau de Saclay dans un premier temps, revêt un caractère territorial, ce qui permettra d'acquérir d'autres terrains agricoles en Ile-de-France. Le succès de cette SCI (170 000 € rassemblés en trois mois) montre à quel point les citoyens souhaitent s'impliquer dans la gestion de leur territoire !

A l'origine du projet : des citoyens souhaitant s'investir concrètement dans la gestion de leur territoire

Le Plateau de Saclay constitue un patrimoine exceptionnel : 2500 ha d'espaces ouverts, agricoles et boisés aux portes de Paris. Il est grignoté sans coordination avec les différents acteurs (agriculteurs, collectivités locales, entreprises, « usagers » du Plateau) au profit de l'urbanisation. Les terres agricoles y subissent une pression immobilière de plus en plus forte.

Un petit groupe de citoyens de ce plateau et des environs, conscient des enjeux environnementaux et sociaux que représente la conserva-

CONTACT

François Lérique
Emmanuel Pignot
SCDAD-IdF
15, allée de Chartres
91370 Verrières le Buisson
Tél. 01 69 30 70 20
Courriel :
infos@terresfertiles-idf.org
Web :
<http://terresfertiles-idf.org>

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
Société Civile Immobilière
Type de contrat de location
Bail rural long terme (18 ans) : 126€/ha/an
Montant du capital
Variable : 10 000 à 300 000€
Les associés
Plus de 1 100 associés
Type de patrimoine
20 ha de terres agricoles
Activités sur le lieu :
agriculteur en AMAP
Date de création
2005
Département
Essonne
Région :
Ile-de-France

tion de ce patrimoine, a décidé de se mettre en contact avec les agriculteurs de la région et de leur proposer de constituer une AMAP (Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne). A Villiers le Bâcle, Emmanuel et Cristana Vandame ont répondu positivement à cette proposition et l'AMAP des Jardins de Cérès a été créée en 2003 (voir le site des jardins de Cérès : <http://jardins.ceres91.net/>).

Parallèlement, le réseau des AMAP d'Ile-de-France a constaté que le maintien et le redéploiement de l'Agriculture Paysanne en Ile de France (objet des AMAP) était limité par la déprise des terres agricoles, la disparition d'exploitations agricoles, la pression sur le foncier agricole du fait du besoin de logements en périphérie de la zone urbanisée de manière dense.

Les AMAP ont donc lancé une réflexion pour agir sur le foncier en procédant à des acquisitions de terres dans le but de les mettre à disposition d'agriculteurs adoptant un mode de production respectueux de l'environnement.

L'élément déclencheur : la vente de 180 ha de terres cultivés par les Vandame

Emmanuel et Cristana Vandame ont un profil un peu particulier pour des agriculteurs d'AMAP : céréaliers conventionnels cultivant 240 ha en location (ce qui correspond à un schéma classique en Ile-de-France), mais en réflexion sur leur mode de culture, ils se sont laissés convaincre d'essayer de fonctionner en AMAP sur une petite partie de leurs terres. Au fur et à mesure de leur contact avec les 180 consom'acteurs de l'AMAP, ces agriculteurs se sont engagés dans une démarche plus respectueuse de l'environnement et de la biodiversité. Ils ont diversifié leurs cultures destinées à l'AMAP passant de la culture de pommes de terre uniquement à celle en plus de lentilles, petit épeautre, blé et maïs, le tout en techniques biologiques (non conventionnées) et augmentent chaque année la surface dévolue aux AMAP.

Or en septembre 2005, 180 ha de terres qu'ils cultivaient, ont été mis en vente et préemptés par la SAFER. Une partie a été achetée par l'Agence des Espaces Verts (voir fiche 8-5), une autre par un particulier. Il restait 20 ha à acheter pour la

somme de 144 000 €. Nous avons donc profité de cette opportunité pour concrétiser la réflexion sur l'acquisition de terres en créant une SCI pour poser une candidature auprès de la SAFER : la SCI Terres Fertiles ou Société Civile pour le Développement d'une Agriculture Durable en Ile de France dont l'objet est le maintien de terres fertiles en Ile-de-France.

La SAFER nous a fait confiance, nous promettant la vente des terres si nous réussissions à réunir l'argent nécessaire. Le projet leur semblait intéressant, viable et permettant le maintien d'une activité agricole.

Des clauses anti-spéculatives

Pour maintenir l'aspect militant de la SCI et éviter que des personnes ne s'impliquent dans ce projet avec des visées spéculatives, il a été décidé de verrouiller les statuts par deux clauses anti-spéculatives

- une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts détenues
- les plus values éventuelles restent propriété de la SCI et doivent être utilisées pour des projets conformes aux objets de la SCI.

Nous avons également décidé de limiter le montant des parts à 50 €. Le but était :

- de permettre au plus grand nombre d'être associé à ce projet pour montrer que les citoyens s'engagent dans la gestion de leur territoire et pour avoir un poids politique
- de ne pas déstabiliser la structure et de trouver plus facilement un acheteur en cas de cession de part.

Une SCI territoriale

Cette SCI a été constituée pour répondre dans un premier temps à la problématique du plateau de Saclay mais nous avons décidé de lui donner un caractère territorial pour qu'elle puisse servir à d'autres projets en Ile de France, à condition qu'ils répondent à l'objet de la SCI Terres Fertiles:

- Maintenir les terres fertiles en Ile de France, par l'acquisition, la gestion, la mise en valeur par voie de location ou autre, de terres à vocation agricole, arboricole, forestière ou d'élevage ainsi que le bâti éventuellement nécessaire à l'explo-

- La Société Civile favorisera la mise en valeur de ces terres par le maintien et le développement de la pratique d'une agriculture respectueuse de l'environnement, notamment par l'installation d'agriculteurs s'engageant dans une démarche de progrès, par exemple : la mise en place d'AMAP, le développement de la bio diversité.

L'avantage d'une SCI territoriale est qu'elle permet d'économiser des coûts de création de SCI et surtout qu'elle permet une plus grande réactivité.

170 000 € et plus de 1100
sociétaires réunis en trois mois !

Pour l'achat des 20 ha, 144 000 € (soit 2800 parts) devaient être trouvés. Les délais courts imposés par La SAFER ont obligé à agir vite. Nous avons créé un site internet (<http://terresfertiles-idf.org>) et lancé un appel à participation dans les réseaux militants (réseau des AMAP, associations de protection de la nature...).

Plus de 1100 personnes ou associations ont répondu positivement et le montant nécessaire à l'achat des 20 ha sur le plateau de Saclay a même été dépassé de plus de 30 000 € !

Les 20 ha du plateau de Saclay ont été achetés par la SCI Terres Fertiles le 23 décembre 2005.

L'initiative a surpris les élus et les réactions de ceux-ci, bien que diverses, ont dans l'ensemble été favorables.

Complexité de la gestion

La gérance de la SCI étant bénévole et assurée par deux personnes seulement, une des difficultés rencontrées a été la gestion logistique des courriers, des versements, des questions, des vérifications, des confirmations pour les 1100 associés. L'organisation de la première assemblée générale a également demandé un grand investissement en temps (courrier de convocation à envoyer, salle suffisamment grande à trouver...).

Si une opération de cette ampleur devait se reproduire, il serait souhaitable de constituer une équipe plus nombreuse.

La première assemblée générale de la SCI a eu lieu le 1er avril 2006 et a rassemblé plus de 300 personnes. Lors de cette AG, nous avons demandé des renforts parmi les associés. Un

comité de gestion de la SCI a été créé avec 5 "conseillers de gérance".

Perspectives

Aujourd'hui encore, nous recevons régulièrement des demandes d'information et des personnes continuent à prendre des parts dans la SCI pour soutenir les futurs projets.

Actuellement il y a deux catégories de tâches :

- la tenue régulière des comptes, (entrées, sorties), l'arrivée de nouveaux associés
- la gestion courante, les relations avec le fisc et les administrations

D'autre part, la réflexion continue au sein du groupe de pilotage où sont présents les 5 conseillers de la gérance.

Cette réflexion porte en partie sur l'articulation de cette SCI avec les outils de finance solidaire de Terre de liens qui pourraient permettre de décharger les bénévoles d'une partie de leur travail de gestion, notamment en cas de nouvelle action qui engendrerait de nouveaux associés en nombre.

Le moulin de Busseix

CONTACT

Alain DORANGE
Route de Busseix ; 87500,
Ladignac le Long
Tél./fax : 05.55.09.39.81
Courriel :
alain.dorange@wanadoo.fr
Web :
www.moulindebusseix.org

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier : SCI et association
Type de contrat de location : Bail à construction pour les parties à construire et bail agricole pour la partie exploitée
Montant du capital : 19.000€, 1900 parts à 10 €
Les associés : 8 associés individuels
Type de patrimoine : Ancienne ferme avec petite maison d'habitation, des étables et une grange sur 14ha de terres agricoles (prairies essentiellement).
Date de création : octobre 2004
Activités sur le lieu : Construction des maisons d'habitation en liaison avec l'écocentre du Périgord, accueil , activités agricoles.
Département : Gard
Région : Languedoc-Roussillon

En 2004 trois couples amis (la plupart au-delà de la cinquantaine) en recherche d'un mode de vie en cohérence avec leurs idées sur le plan personnel, social et environnemental achètent dans le Limousin une propriété de 14 ha pour y créer un lieu de vie respectueux de l'environnement qui soit un lieu d'activité, de rencontre et de formation pour la promotion des idées et valeurs écologiques.

Les personnes participant à la vie de l'éco-hameau se rassemblent autour de valeurs communes qu'elles souhaitent expérimenter ensemble et transmettre autour d'elles.

Ces valeurs sont :

- La détermination à mettre en œuvre individuellement et collectivement, un mode de vie visant à réduire notre empreinte écologique par une recherche de simplicité de vie, et l'usage de ressources renouvelables.
- La solidarité, en privilégiant les échanges non marchands en interne et avec l'extérieur (entraide, don, SEL, etc.)
- L'ouverture en favorisant l'accueil des personnes extérieures et en participant à la vie locale (associative, professionnelle, etc.)

Concrètement nous avons lancé la construction de quatre maisons individuelles et d'une maison commune utilisant des normes de construction écologiques. La maison commune en paille est presque achevée, et trois maisons individuelles sont en chantier. Ces constructions se font avec la participation de l'Ecocentre du Périgord (voir : <http://www.cr3e.com>).

L'achat de la propriété et le financement des constructions sont assurés par les associés qui cherchent à intégrer dans le projet, par une offre de location, des membres plus jeunes ne disposant pas de capitaux. Le recours à des habitats précaires (caravane, cabane) est employé transitoirement si nécessaire.

Sur la propriété se sont installés : un artisan produisant des extraits fermentés de plantes (purins d'ortie, de fougère, etc.) et, en activité secondaire, un agriculteur dont le métier de base est tondeur de moutons.

Une association loi de 1901 (BUSSHELIOS) a été créée pour gérer les activités autres que la location, seule activité autorisée à la SCI. Nous recevons de nombreux visiteurs et, très rapidement, nous avons été sollicités par des porteurs de projet d'écolieux pour les conseiller sur la façon de procéder. Deux autres sites se sont ainsi créés récemment dans les environs, amorce d'un réseau local.

Actuellement nous sommes quatre permanents sur le site, un cinquième (agriculteur) habite à proximité en attendant que sa maison soit construite. Un futur associé a choisi d'acheter une maison dans le hameau voisin et participe à nos activités.

Notre projet n'a pas encore atteint son régime de croisière, beaucoup d'énergie est mobilisée par les constructions dont la réalisation permettra à tous les associés d'être en permanence sur le site.

SCI des Trois Cols

Quatre reprises pour une cession

Vincent, originaire du Trièves (Isère), s'était établi au Monestier du Percy et recherchait une exploitation à reprendre collectivement, avec Christophe, David et Stéphane. Trois d'entre eux avaient un projet agricole en vente directe (maraîchage, verger, plantes, miel), le quatrième un projet commercial (import d'artisanat russe). Dans leur démarche de recherche de lieu, ils se sont adressés à l'ADASEA qui les a inscrits au RDI¹.

Un cédant a été repéré sur la commune du Monestier du Percy. Celui-ci, propriétaire d'un bâtiment de 1000 m² et locataire d'une vingtaine d'hectares, cherchait à céder au plus offrant. Les quatre associés ont entamé plusieurs démarches en parallèle qui ont permis l'achat du bâtiment et la reprise des baux au bout de 2 ans :

- étude de la faisabilité du projet
- recherche de financements publics et du cadre juridique pour les recevoir
- recherche d'une formule juridique pour le portage du foncier
- recherche d'apporteurs de parts

Les porteurs de projet ont utilisé des chèques installation pour financer une étude de la Chambre d'agriculture sur le portage juridique. Le maire et les habitants de la commune ont été associés à la réflexion au cours de réunions à l'initiative des porteurs de projet. La commune était prête à apporter des fonds, le conseil général également. L'hypothèse d'une ferme communale a été envisagée. Un notaire bienveillant a beaucoup aidé à avancer et conclure sur les aspects juridiques.

La solution retenue

Une SCI à capital variable : ce statut permet de créer la société avant de réunir l'ensemble du capital (10% du capital de départ doit être libéré à la création) et d'engager les démarches d'acquisition. Les associés s'engagent sur les résultats dans un délai de 5 ans après leur sortie du capital (si des régularisations interviennent dans un délai de 5 ans, les associés d'alors sont concernés). 900 parts de 150€ ont été émises. Le pouvoir est réparti en proportion de l'apport en capital. Les 4 associés majoritaires détiennent chacun 110 parts. Ils sont prioritaires pour racheter les parts en cas de cession.

CONTACT

Vincent Leras
Association Apocire
Loubet
38930 Le Monestier du Percy
Tél. : 04 76 34 46 62
Courriel :
leras.vincent@club-internet.fr

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier

SCI des Trois Cols

Type de contrat de location
Bail de location. 7200 €/an.

Montant du capital
178 200 € dont 152 500 € de patrimoine.

Les associés
120 ; 4 associés majoritaires exploitants et cogérants, une association, des particuliers

Type de patrimoine
un bâtiment agricole de 1000m² et 6000m² de terrain

Date de création
janvier 2004

Activités sur le lieu
activités agricoles (maraîchage bio, apiculture, plantes aromatique et médicinales), artisanales (bois), import d'artisanat russe

Département
Isère

Région :
Rhône-Alpes

1) RDI : Répertoire Départ Installation

Une association, Apocire, composée des apporteurs de parts de la SCI, gère la vie sociétaire (gestion des espaces communs en vue d'accueillir les sociétaires pour des rencontres, des séjours, des activités...) et les aménagements (travaux) ; l'association est elle-même sociétaire de la SCI à hauteur de 13 800 €, correspondant à la moitié de la subvention du Conseil général ; l'autre moitié, en attente de versement, financera les travaux d'aménagement des communs.

Un emprunt de 41 250 € auprès de la Nef, sur 10 ans, complète l'apport initial ; les loyers (600€/mois) assurent le remboursement du prêt et les charges courantes de la SCI.

Les usagers sont chacun locataire d'une partie du bâtiment et payent un loyer proportionnel à la surface. Les charges sont réparties, en attendant que des compteurs individuels soient installés. Les trois usagers ayant des activités agricoles ont repris les baux de l'exploitant précédent.

Après un an d'activité, un des co-gérants a désiré partir. Ses parts ont été rachetées par la compagne de Vincent, Françoise, qui se lance dans la culture et la transformation de plantes aromatiques et médicinales. La cession des parts s'est faite en deux temps : Stéphane a retiré son capital, puis de nouvelles parts ont été émises dont Françoise s'est portée acquéreur. Cela a permis d'éviter les taxes de cession de parts sociales (4,80% à l'époque), moyennant un coût forfaitaire d'environ 200 € dus par les SCI à capital variable lors de la modification des statuts (changement d'un des gérants).

L'argumentaire

Pour présenter leur projet aux partenaires institutionnels et citoyens, les porteurs de projet ont rédigé et diffusé un argumentaire axé sur le développement local. Au-delà de la réalisation de quatre projets d'installation individuels, le projet visait une portée collective à l'échelle du territoire.

Un lieu de rencontre entre citadins et ruraux

Les porteurs de capitaux privés sont venus de tous les horizons ; il paraissait important aux quatre associés de permettre à chacun de se rencontrer

et d'échanger sur l'agriculture, l'environnement, la gestion de l'espace. Que chacun puisse faire valoir ses idées et les enrichir des opinions des autres.

Un lieu d'accueil et de découverte

Vincent et Stéphane ouvrent leur exploitation au public pour leur montrer les techniques de culture biologique, les initier aux vertus des plantes et leur faire goûter les produits de l'exploitation.

Un lieu d'activité économique pour la commune de Monestier du Percy

- L'arrivée de nouvelles populations jeunes et avec des enfants susceptibles de maintenir des groupes scolaires locaux ;
- La création de quatre emplois pérennes ;
- Le développement de la valeur ajoutée puisque deux unités de transformation (miellerie et séchoir et distillerie pour les plantes aromatiques) font partie du projet ;
- Le développement de la fréquentation touristique liée aux activités d'accueil que propose la structure, mais aussi liée à l'originalité du projet.

Cette installation collective permet d'envisager une autre conception du développement agricole cohérente sur le plan économique (investissements raisonnés pour chacun, valorisation des produits), social (par l'installation de quatre couples sur la commune et la création d'emplois) et environnemental (par l'entretien de l'espace et des productions certifiées "Agriculture Biologique").

C'est une chance pour ce territoire où toutes les initiatives de développement agricole (Site Pilote Agriculture Durable, Programme Local de Gestion de l'Espace) convergent vers le maintien d'un tissu rural vivant avec l'installation de jeunes agriculteurs et la valorisation de produits diversifiés au sein de structures à taille humaine.

Quand la coopérative Cravirola invente les Terres Communes



La Coopérative Cravirola est un collectif autogéré de dix personnes. Nous avons décidé de changer de lieu et, face à la question de la propriété foncière, nous expérimentons une nouvelle forme de propriété collective : les Terres Communes.

Tout commence au milieu des années 80 quand Axel et Britta, un couple de jeunes issus du milieu alternatif berlinois, achète un petit hameau en ruines collé à la frontière italienne à 1200 mètres d'altitude, dans la haute Vallée de la Roya.

Les débuts sont rudes. Ces deux néo-ruraux s'installent dans une ruine sans électricité, ni eau courante ou chauffage, sans accès de route et, sans la moindre expérience agricole, ils commencent à fabriquer des fromages. Convaincus que cette aventure qui frôle l'inconscient, doit être collective, ils cherchent en vain des associés. Mais d'année en année, ils résistent à la tentation de tout lâcher.

Dix ans après leur installation, Axel et Britta commencent enfin à voir le bout du tunnel. La ruine est devenue une ferme fromagère où on élève des vaches, des chèvres et des brebis. La vente de fromages sur des marchés de la Côte d'Azur finance de nouveaux bâtiments, le confort de vie s'améliore et ils trouvent enfin le temps pour autre chose que les travaux de première nécessité.

CONTACT

Coopérative Cravirola
06430 La Brigue
Tél. : 04 93 04 70 65
Courriel :
cravirol@club-internet.fr
Web :
www.terrescommunes.fr
www.cravirola.com

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
SAS (Société par Actions Simplifiée)

Type de contrat de location
Bail

Montant du capital
Capital variable.
Minimum : 37 000 €

Les associés
2 collèges : des usagers (48% des voix) et de soutien (52%)

Type de patrimoine
3 sites avec bâtiments et terres agricoles.

Date de création
décembre 2006

Activités sur le lieu
Agricultures, artistiques, festives, accueil

Département
Alpes-Maritimes

Région :
Provence Alpes Côte d'Azur

Une coopérative agricole, culturelle et engagée

C'est à partir de cette époque qu'une troisième personne, Katia, s'installe de façon permanente. Cravirola est devenu une ferme collective. Nous organisons à la ferme les premiers chantiers de jeunes en partenariat avec le Service Civil International, qui apportent le renfort tant attendu pour la construction du lieu. Le groupe grossit peu à peu et nous créons l'association Dynamo, la montagne en mouvement avec laquelle nous menons des actions d'éducation populaire, créons des événements culturels et continuons à organiser des chantiers.

La Coopérative Cravirola

Petit à petit le visage de la Ferme Cravirola change. Tout est imaginé et fait par les habitants et les jeunes qui participent aux chantiers. Une nouvelle fromagerie voit le jour, la plus grande de tout le département. La maison d'habitation, elle aussi, s'agrandit. Elle est chauffée par des panneaux solaires et un ingénieux poêle à bois. Nous installons une turbine pour transformer l'eau de la rivière en électricité.

Mais Cravirola se pare aussi de peintures, mosaïques et sculptures. Nous construisons une salle pour faire du théâtre, de la danse, des stages d'art plastique. Dans un amphithéâtre de plein air, où la scène surplombe un petit vallon, les gens de la côte viennent participer deux années de suite au festival Bouse & Blues, organisé par celles et ceux qui ont désormais décidé de s'appeler Coopérative Cravirola.

Car si pour nous l'activité agricole est la base économique du projet et l'art, la musique, la fête, des ingrédients indispensables de la vie, nous nous voyons avant tout comme un groupe engagé.

Nous sommes aujourd'hui une dizaine à partager notre vie sur la ferme. Nous travaillons en autogestion, sans hiérarchie. Les revenus vont dans une caisse commune qui couvre tous les besoins. Nous organisons des « semaines découverte » pour transmettre notre expérience à ceux qui sont à la recherche d'un autre mode de vie. La coopérative participe à des réseaux d'échange comme REPAS (<http://www.researepas.free.fr>) ou RELIER (<http://www.relier.info>). Il y a quelques

années, nous avons créé avec d'autres paysans du département la section Alpes-Maritimes de la Confédération Paysanne. Vous avez aussi pu nous croiser au FSE, au rassemblement du Larzac ou lors d'un des procès des faucheurs volontaires avec notre stand de fromages et de sandwiches au chèvre chaud.

Au fil des ans la Coopérative Cravirola est devenue un groupe solide. Mais notre esprit est resté celui d'aventuriers avec un penchant pour les projets ambitieux. Aujourd'hui, après vingt ans de marche en avant, nous nous rendons compte que notre petit hameau dans les montagnes du Mercantour ne correspond plus à ces ambitions. Nous avons donc pris la décision de nous lancer tous ensemble dans une nouvelle aventure. Nous sommes en train d'acquérir une nouvelle ferme, un domaine de 270 ha dans l'Hérault, sur les causses du Minervois. Nous continuerons à y faire de l'élevage, à fabriquer des fromages, à organiser des événements culturels. Mais nous souhaitons aussi nous agrandir (dans les limites propres à notre fonctionnement en autogestion) et diversifier la production agricole tout en la rendant plus cohérente. Ce nouveau lieu doit aussi permettre de s'ouvrir davantage sur l'extérieur, en accueillant un public plus large au sein d'un camping participatif. Nous voulons faire de ce lieu un lieu d'expérimentation sociale politiquement engagé, mais aussi un lieu d'échange et de partage, autour d'activités ludiques, artistiques, culturelles, environnementales.

La question du foncier

Mais nous ne pouvons imaginer de vendre notre ferme dans les Alpes-Maritimes à un riche Monégasque pour qu'elle devienne une résidence secondaire. Pendant notre recherche d'un nouveau lieu, nous avons aussi fait l'expérience concrète de ce qu'est devenu le marché du foncier agricole. Des terres de plus en plus inaccessibles aux personnes qui cherchent à s'installer, victimes d'une spéculation immobilière outrancière.

La coopérative s'est alors lancée un autre défi : financer l'achat du nouveau lieu sans vendre la ferme à La Brigue, mais transmettre celle-ci à un groupe qui cherche à s'installer avec un projet agricole et engagé. Deuxième objectif : faire en

sorte que la propriété de la Ferme Cravirola, jusque là au nom d'Axel, devienne durablement collective et que cela soit aussi le cas pour le domaine dans l'Hérault.

Nos recherches sur les structures de propriété collective existantes, menées entre autre avec l'aide de l'association Terre de liens, ont vite abouti à un constat : la forme la plus habituelle, la SCI, serait complètement inadaptée à ce projet. En effet, celle-ci pose souvent problème en cas de départ d'un des sociétaires. Elle ne règle en rien la question de la transmission et de l'héritage. Mais surtout, elle ne permet pas de faire appel à nos «sympathisants» sans que ceux-ci deviennent responsables envers les banques de l'emprunt qui sera souscrit pour financer l'achat du nouveau lieu. Cette dernière incompatibilité, qui aurait été la même pour tout autre forme de société de personnes, nous a amenés à réfléchir à une nouvelle structure de propriété collective sous forme d'une société de capital. C'est l'aventure de Terres Communes !

Terres Communes

Des mois d'études du code du commerce et de la littérature spécialisée ont abouti au choix de la «Société par Actions Simplifiée» (SAS). Cette forme juridique relativement nouvelle a été inventée pour proposer aux entreprises une alternative aux SA et SARL, plutôt strictement réglementées et lourdes à gérer. Cadeau aux marchés mondialisés donc, qui peut néanmoins se détourner à des fins plus libertaires que libérales.

C'est ce que nous avons fait avec la création de la SAS Terres Communes. Cette société deviendra propriétaire de notre ferme des Alpes-Maritimes et du Domaine du Bois dans l'Hérault, mais aussi du Suc en Ardèche, un lieu où vit et travaille un groupe lui aussi à la recherche d'une forme de propriété irréversiblement collective.

La loi accorde aux SAS une grande liberté dans la rédaction de leurs statuts. Dans ceux de Terres Communes nous avons dissocié le capital apporté et le pouvoir, qui sera partagé entre deux types d'actionnaires :

- Un premier collège composé des collectifs usagers des lieux et auquel reviendra 48% des voix à l'assemblée de la société malgré un faible apport au capital.

- Le deuxième collège, dans lequel se retrouvent tous les autres actionnaires, qui se partageront les 52% de voix restants en respectant le principe coopératif d'une personne égale une voix.

Dans ce deuxième groupe se trouveront aussi les anciens propriétaires de la Ferme Cravirola et du Suc, qui auront reçu des actions à hauteur de leurs apports. Ils auront désormais le même pouvoir que les nombreux amis et sympathisants des trois projets, qui eux deviendront actionnaires de Terres Communes à partir d'un apport de 500 €. D'ailleurs, les souscriptions sont dès à présent ouvertes !

Rien n'obligera la SAS ou ses actionnaires à racheter les parts d'un sociétaire qui voudrait quitter Terres Communes. Celui-ci devra présenter un acheteur potentiel et le faire accepter par l'assemblée des actionnaires.

Toutes les décisions importantes de la société, par exemple la résiliation d'un bail entre Terres Communes et un des collectifs usagers, seront prises par une majorité renforcée de 75% des voix. Des décisions difficiles à prendre donc, qui nécessiteront de discuter et de convaincre un grand nombre d'autres actionnaires.

De cette manière, Terres Communes aura un fonctionnement profondément démocratique et respectera les intérêts des groupes habitant les lieux.

En contrepartie de la jouissance des lieux, les collectifs usagers s'engagent au respect de principes que nous avons communément élaborés :

- Le maintien d'un usage agricole des terres
- Un mode de production proche des valeurs de l'agriculture paysanne
- La recherche pour chaque projet d'une autonomie économique
- La solidarité entre groupes
- L'ouverture et l'engagement vers l'extérieur

Terres Communes sera prête à accueillir d'autres collectifs qui veulent sortir de la propriété individuelle et qui partagent les mêmes valeurs. A ceux qui envisagent de s'en inspirer, nous proposons notre aide pour monter leur propre structure. Enfin, ceux qui cherchent des informations plus détaillées peuvent consulter la fiche Propriété collective sous forme de SAS (2-12) ou nous contacter directement.

Le GFA de la Tertraie solidaire

CONTACT

Cathy Leroux
Métairie de la Tertraie
56120 Lanoué
Tél. : 02 97 75 41 84

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le
foncier
GFA

Type de contrat de location
fermage, loyer annuel 2 900
euros

Montant du capital
94 500 euros au départ
105 500 euros en 2006

Les associés
114 personnes
Date de création

1997

Activités sur le lieu
vaches laitières, céréales et
pain

Département
Morbihan

Région :
Bretagne

En 1997, une ferme est mise en vente 1 million de francs (152 450 euros) par la SAFER à Lanouée près de Josselin, dans le Morbihan.

Cathy LEROUX et Hervé TREMOUREUX (aujourd'hui environ 35 ans) veulent s'installer. Ils mobilisent leur réseau associatif pour créer un GFA pour acheter les terres à 620 000 Francs (94 500 euros). 114 associés sont aujourd'hui propriétaires des terres et les louent aux deux paysans.

La valeur de la part s'élève à 100 F (15 euros). Elle est indexée sur le coût de l'inflation hors prix du tabac. L'objectif des locataires n'est pas de devenir propriétaire.

Hervé est installé en Bio avec un troupeau de 13 bretonnes pie noire et 7 montbéliardes. Il transforme une partie des 102 000 litres de quota de lait en fromages, beurre, yaourts, crèmes et livre le reste au GIE biolait.

Cathy produit sa propre farine à partir de 20 tonnes de blé panifiable. Elle utilise le levain naturel pour préparer la pâte et cuire pains et brioches.

Le tout est vendu à la ferme ou sur les marchés de Josselin et Ploemel. Ils ont créé une SCEA pour les bâtiments de la ferme.

La lourdeur administrative d'un GFA interroge les quatre gestionnaires. Pourquoi ne pas envisager un travail avec la foncière ou la fondation Terre de liens ? Ce sera le grand débat pour le 10ème anniversaire en 2007.

Les aspects légaux de la gestion foncière

Qui sont les organismes qui interviennent dans la gestion foncière ?

6-1 La Safer

Les SAFER (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) sont des sociétés anonymes à but non lucratif. Elles sont les opérateurs institutionnels de régulation du marché foncier agricole. Elles sont informées de toutes les ventes. Leur principal outil d'intervention est le droit de préemption qui leur permet d'acheter, aux conditions du vendeur (ou acceptées par lui), tout bien agricole mis en vente.

Les préemptions

En raison de l'évolution du marché foncier agricole, les SAFER n'interviennent que sur une petite partie des transactions. On leur reproche souvent de tirer les prix plutôt à la hausse et de faire le jeu de l'agrandissement. Si elles ne peuvent pas faire de bénéfices, elles doivent par contre équilibrer leur compte.

Sur quoi peut porter une préemption ?

La SAFER peut préempter uniquement en cas d'aliénation à titre onéreux (vente) de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole.

En revanche, il existe de nombreuses exceptions au droit de préemption (L 143-4 du Code rural) : les échanges, les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant, les acquisitions réalisées par les salariés agricoles et les associés d'exploitation et par les fermiers en place, certaines constructions, les donations,

etc. Le droit de préemption de l'Etat et des collectivités publiques prédomine celui de la Safer.

Selon les régions voire les départements et selon le type de culture pratiquée sur les terres, elle peut préempter dès le premier m² (notamment lorsque la vente concerne des zones agricoles et naturelles d'un plan local d'urbanisme) ou à partir de quelques ares. Par exemple en Bourgogne, la SAFER peut préempter à partir de 4 ares pour une zone viticole AOC, 20 ares pour des terres de cultures maraichères et 50 ares pour des terres en polyculture-élevage.

La préemption de terres par la SAFER ne représente que 12 à 15 % de ses acquisitions, le reste étant acquis à l'amiable.

Motifs de la préemption

La préemption doit permettre d'atteindre un des 8 objectifs suivants :

- L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.
- L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes
- La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public
- La sauvegarde du caractère familial des exploitations
- La lutte contre la spéculation foncière (objectif souvent utilisé pour justifier une préemption avec contre-offre de prix).
- La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et des bâtiments d'habitation ou d'exploitation
- La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat
- La mise en valeur des paysages



et l'amélioration de la protection de l'environnement.

Procédure de la préemption

- Signature d'un compromis de vente notarié.
- Notification du projet de vente à la SAFER par le notaire au moins 2 mois avant la date envisagée de la vente.
- Envoi immédiat de l'information reçue au délégué structure de la SAFER et au maire de la commune concernée.
- Enquête locale et demande de préemption (éventuelle).
- Instruction du dossier et envoi de la lettre de préemption par la SAFER au notaire en recommandé avec accusé de réception. Contenu de la lettre : identification cadastrale des biens concernés et leur prix d'acquisition. Elle précise en quoi la préemption répond à un des 8 objectifs. Cette décision est notifiée à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec accusé de réception. Une analyse de cette décision est adressée dans le même délai au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie.
- Signature par la SAFER de l'acte notarié.

Cas particulier des préemptions avec contre offre de prix

Lorsque la SAFER déclare vouloir préempter et qu'elle estime que le prix et les conditions d'aliénations sont exagérés, notamment en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles de même ordre, elle adresse au vendeur, après accord des commissaires du gouvernement, une offre d'achat établie à ses propres conditions.

Si le vendeur n'accepte pas l'offre de la SAFER, il peut soit retirer le bien de la vente (c'est le seul cas dans lequel le vendeur peut retirer son bien de la vente), soit demander la révision du prix proposé par la SAFER au Tribunal de Grande Instance.

Si dans un délai de 6 mois à compter de la notification de cette offre, le vendeur n'a ni fait savoir qu'il acceptait, ni retiré le bien de la vente, ni saisi le tribunal, il est réputé avoir accepté l'offre de la SAFER qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé. En cas de décès du vendeur avant l'expiration dudit délai, cette présomption n'est pas opposable à ses ayant droit auxquels la SAFER doit réitérer son offre.

Les rétrocessions

La SAFER ne peut pas, en principe, garder des immeubles plus de 5 ans. Ainsi, elle suit la démarche suivante :

- Appel de candidatures
- Affichage d'un avis à la mairie de la commune du bien, pendant 15 jours minimum et publication dans deux journaux du département dont au moins un agricole, si le bien excède une certaine valeur.
- Recueil des candidatures
- Consultation locale
- Avis du Comité Technique Départemental, accord des commissaires du gouvernement
- Décision du Conseil d'administration, du président ou du directeur général
- Rétrocession et information légale

Remarque : L'acquéreur des terres préemptées par la SAFER doit s'engager pour lui et ses ayants cause (héritiers) à exploiter et à conserver la destination agricole du bien pendant 10 ans à compter de la date de transfert de la propriété.

Contestations

Les tribunaux judiciaires sont compétents pour les litiges relatifs aux acquisitions et rétrocessions de terres effectuées par les SAFER.

Le délais de contestation est de 6 mois à partir du jour où la décision de préemption ou de rétrocession a été rendue publique.



6-2 La CDOA

Il est nécessaire de faire une demande d'avis à la CDOA dans différentes circonstances : pour obtenir une autorisation d'exploiter sur des terres en location (contrôle des structures), pour demander une Dotation jeune agriculteur, des quotas laitiers, des droits à produire...

La CDOA est un organisme consultatif qui donne des avis au préfet. C'est le préfet qui prend les décisions, en fonction du Schéma directeur des structures. La décision du préfet en revanche s'impose. Tout contrevenant s'expose à des sanctions !

Composition

La CDOA doit réunir 32 membres parmi 4 types de membres :

- 5 membres représentant l'Etat et des collectivités territoriales (DDA, Conseil Régional, Conseil Général, Communautés de communes, etc)
 - 14 membres représentant le secteur agricole proprement dit (Syndicats, MSA, Chambre d'Agriculture, banques, etc)
 - 8 membres représentant des activités concernées par l'agriculture (entreprises agro-alimentaires, coopératives, distributeurs, etc)
 - 5 membres au titre d'associations ou d'experts.
- L'ouverture apportée par la loi d'orientation agricole de juillet 99 a porté essentiellement sur les représentants :

- des consommateurs,
- des associations de protection ou de gestion de la nature,
- de l'artisanat,
- de la distribution,
- du Conseil régional ;

Cette ouverture a été compensée par l'augmentation de la représentation agricole :

- 2 représentants supplémentaires des syndicats agricoles
- ainsi que 2 de la Chambre d'agriculture,

- un des fermiers et métayers.

La majorité reste donc très agricole.

La durée du mandat des membres est de trois ans.

Attributions : un rôle consultatif auprès du préfet

La CDOA a un rôle consultatif sur le projet de SDDS¹ (schéma directeur départemental des structures) et sur les demandes d'autorisation d'exploiter.

Le préfet peut organiser jusqu'à 4 sections spécialisées, leur dénomination détermine le champ de leurs compétences :

- structures et économie des exploitations, la plus importante, en charge du Contrôle des structures, du financement des exploitations agricoles (hors CAD²) et de l'attribution des aides et droits à produire, ...
- agriculteurs en difficultés
- coopératives (agrément des coopératives, attribution des aides spécifiques aux CUMA³)
- contrats d'agriculture durable (CAD).

Chacune de ces sections doit obligatoirement être constituée des représentants suivants :

- les 5 représentants de l'administration et des collectivités territoriales,
- les 8 représentants des syndicats agricoles.

Lorsqu'il n'y a pas de section, c'est la CDOA plénière qui assure le travail.

Dans quel cas doit-on passer en CDOA ?

Un projet doit impérativement passer en contrôle des structures dans les cas suivants :

Pour une installation ou un agrandissement

- d'une exploitation qui dépasse une certaine surface définie en SDDS (70 ha pondérés dans la Drôme)

1) Le SDDS est un document d'orientation de la politique foncière et structurelle de l'agriculture et c'est un document de référence du contrôle des structures.

2) Contrat d'Agriculture Durable

3) Coopérative d'Utilisation du Matériel en commun



- d'une personne n'ayant pas la capacité agricole (diplôme) ou une expérience de 5 années d'activité agricole (en tant qu'exploitant, conjoint...) sur une surface supérieure ou égale à 1/2 UR⁴ (25 ha pondérés dans la Drôme)
- d'une personne de plus de 60 ans
- d'une société sans membre ayant la qualité d'exploitant
- d'un pluriactif dont les revenus annuels non agricoles dépassent 3120 fois le SMIC horaire
- sur un bien distant de plus de 10 km en plaine, et de 15 km en montagne du siège d'exploitation

Dans les cas de rétrocession après préemption par la Safer

- si l'exploitant rétrocessionnaire exploite plus de 2 UR (10 ha pondérés sur la Drôme)
- si la rétrocession contribue au démembrement d'une exploitation en la réduisant en deçà du seuil fixé par le SDDS (30 ha pondérés dans la Drôme).

Autres cas

- pour une suppression d'exploitation ou une diminution de surface conduisant à une surface inférieure à un seuil défini par le SDDS (30 ha pondérés dans la Drôme)
- en cas de retrait de l'usage d'un bâtiment agricole essentiel à l'exploitation

Dérogation

Sont dispensés d'autorisation, depuis la loi d'orientation du 5 janvier 2006, les projets qui concernent des biens reçus par donation, location-vente ou succession, d'un parent jusqu'au 3e degré, à condition que les biens soient libres et que ce parent les détienne depuis au moins 9 ans, et que le preneur ait la capacité agricole (diplôme). Dans ces conditions, une simple déclaration à la DDA suffit.

Procédure

La demande d'autorisation d'exploiter doit être adressée à la DDA qui la soumet en CDOA ou dans la section spécialisée. La CDOA transmet la demande aux syndicats qui organisent éventuellement une consultation locale. Après avis de la CDOA, le préfet émet une décision préfectorale qui s'impose au demandeur, mais pas au propriétaire. Ainsi, un demandeur qui n'obtient pas l'autorisation d'exploiter sera sujet à des sanctions s'il signe un bail, mais un propriétaire qui refuse de louer au candidat reconnu prioritaire par la décision préfectorale ne sera pas inquiété !

Conditions de recours

Important : seule la décision du préfet peut faire l'objet d'un recours ; en aucun cas l'avis de la CDOA.

3 types de recours possibles

- gracieux : par LRAR⁵ devant l'auteur de la décision, en l'occurrence le préfet
- hiérarchique : par LRAR devant l'autorité supérieure à celui qui a pris la décision, à savoir le Ministre de l'Agriculture
- contentieux : par LRAR ou dépôt au greffe, devant le Tribunal administratif

Délais pour agir

- contre la décision : dans les 2 mois à compter de sa notification aux intéressés ou de sa publication (pour le recours d'un tiers à la décision)
- en cas de recours gracieux ou hiérarchique, l'autorité administrative dispose de 2 mois pour répondre. A compter de la date de cette réponse, ou au terme des 2 mois s'il n'y a pas de réponse (qui équivaut à un rejet), le requérant dispose de 2 mois pour agir devant le Tribunal administratif.

P.S Les articles de références dans le code rural sont : L331.1 à L331.11 et R331.1 à R331.11



4) Une UR est une unité de référence, c'est-à-dire la « surface qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation compte tenu de son activité

5) Lettre Recommandée avec Accusé de Reception

Le bâti

Nous rassemblons ici toutes les règles et pratiques spécifiques aux habitations, hangars, ateliers...

7-1 Les règles de constructibilité pour un projet agricole

Règles générales

- Une demande de permis de construire est obligatoire pour toute construction supérieure à 20 m². En deçà, une simple déclaration en mairie suffit ;
- Les demandes de permis ou les déclarations sont systématiquement à faire auprès de la mairie du siège d'exploitation ;
- Le tampon d'un architecte est obligatoire à partir de 800 m² pour un hangar et 170 m² pour une habitation.

Fausse rumeur : Il est couramment considéré qu'un paysan ne peut obtenir le droit de construire une habitation qu'à compter de la 2^{ème} ou 3^{ème} année d'installation (selon les sources d'information). En fait, la loi ne dit rien de ces délais, mais permet au contraire, si l'on respecte les conditions ci-après, de construire dès l'installation de l'activité agricole.

Bâtiments d'élevage

Pièces et conditions à réunir

- indiquer le nombre d'animaux logés avant et après travaux : en fonction du nombre d'animaux et de l'élevage pratiqué, une demande d'autorisation ou une simple déclaration est à effectuer,
- fournir une copie du formulaire de déclaration auprès de la Ddass au titre du Règlement sanitaire départemental,
- fournir le récépissé du dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la législation sur les installations classées,

- fournir le récépissé du dépôt d'une demande d'autorisation d'exploiter au titre de la législation sur les installations classées.

Incertitude : il semble que la cotisation à l'Amexa⁹⁷ et à la MSA soit une condition au droit de construire même pour un bâtiment d'élevage. Toutefois les pratiques sont différentes selon les administrations départementales : demandez l'avis préalable de l'organe administratif instructeur du dossier.

Logement d'exploitant agricole

Pièces et conditions à réunir

- fournir l'attestation de cotisation à l'Amexa,
- fournir l'attestation d'inscription à la MSA,
- être capable de justifier de la nécessité d'un logement sur le lieu d'activité agricole au regard des impératifs de ces activités,
- indiquer sur le plan de situation le siège de l'exploitation agricole,
- fournir en quatre exemplaires un plan de masse faisant apparaître les bâtiments constituant l'exploitation agricole,
- indiquer le nombre d'animaux produits le cas échéant.

Important : les droits d'un cotisant solidaire ne sont donc pas les mêmes que ceux d'un paysan à titre principal, le premier ne cotisant pas à l'Amexa. Un cotisant solidaire ne peut donc pas (a priori) bénéficier d'une autorisation de construire un logement.

Dans ces cas litigieux, trois stratégies existent :

- négocier avec la mairie, la DDE et l'urbanisme qui peuvent peut-être appuyer une demande légitime (hypothèse peu probable),
- ne rien demander à personne et faire...
- ne rien faire !



97) Amexa = Assurance maladie des exploitants agricoles

7-2

Quelques règles de constructibilité

Règles générales du permis de construire

- Le permis de construire (PC) est obligatoire pour toute rénovation, restauration et transformation d'un bâtiment existant et pour tous travaux qui changent la destination d'un bien immobilier (transformation d'un bâtiment à usage agricole en bâtiment d'habitation, par exemple).
- La demande de PC et la déclaration de travaux se font auprès de la mairie.
- Le PC a une durée de validité de 2 ans à compter de sa notification.
- Une autorisation du maire ne vaut pas un PC.
- L'auteur d'une infraction (travaux réalisés sans PC, non respect des prescriptions du PC) risque des sanctions administratives, civiles et pénales allant de l'amende à la remise en état du site. Il peut être poursuivi par l'administration pendant un délai de 3 ans à compter de la fin des travaux ; pour les tiers qui subissent un préjudice du fait de cette construction irrégulière, le délai est de 10 ans ; dans les autres cas, le délai est de 30 ans (empiètement sur la propriété d'un tiers par exemple).

Si vous avez "oublié" l'étape de la demande du PC ou de la déclaration, un permis de régularisation existe... Il peut être délivré à la fin ou en cours des travaux quand aucun PC n'a été délivré ou lorsque les prescriptions n'ont pas été respectées. Mais ce permis n'efface pas l'infraction et n'évite donc pas les sanctions pénales. Il fait "juste" obstacle à une démolition prononcée par l'autorité judiciaire.

Au terme du délai d'instruction du permis (2 mois) ou de la déclaration (1 mois), le silence de l'administration vaut acceptation.

L'ouverture des chantiers fait l'objet d'une déclaration à la mairie. De même, l'achèvement des travaux doit faire l'objet d'une déclaration adressée à la mairie.

Cette déclaration atteste de l'achèvement et de la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable. Le préfet, le maire ou leurs services peuvent venir procéder à des vérifications des travaux entrepris pendant toute la durée du chantier et dans un délai de 3 ans après l'achèvement des travaux.

Permis de démolir

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui, comme le PC, doit être obtenu avant d'agir. Il a une durée de validité de 5 ans à compter de sa notification. Tout comme pour le PC, des sanctions : une amende civile et une condamnation pénale avec l'injonction de remise en état. Le permis de démolir n'est pas nécessaire dans tous les cas, renseignez-vous auprès de votre commune.

Reconstruction

La reconstruction d'un bâtiment suite à un accident, une catastrophe naturelle, etc., doit faire l'objet d'une demande de PC. L'existence antérieure de ce bâtiment ne crée pas de droits acquis.

Constructions saisonnières

Les constructions destinées à être montées et démontées régulièrement (construction saisonnière par exemple) peuvent faire l'objet d'un permis particulier.

Habitations légères de loisir

Ce sont des constructions démontables et transportables à usage non professionnel, qui sont subordonnées à la délivrance d'un permis de construire, si leur surface excède 35 m². Ainsi, les mobiles homes et les caravanes n'ayant pas conservé leur moyen de mobilité sont considérés comme des « maisons légères d'habitation » et doivent à ce titre faire l'objet d'une demande de PC.



Serres

Elles sont considérées comme des constructions mais sont subordonnées à une simple déclaration de travaux, lorsque la surface n'excède pas 2000 m² et que la hauteur est comprise entre 1,50 et 4 mètres.

Eoliennes

Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol sont soumises à l'exigence d'un PC. La hauteur de l'installation est définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion de l'encombrement des pales. L'implantation d'une ou plusieurs éoliennes sur un même site dont la puissance totale excède 2,5 mégawatts est soumise à la réalisation préalable d'une étude d'impact et d'une enquête publique.

Sources :

Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux constructions d'urbanisme

Code de l'urbanisme

Code de l'environnement (Eoliennes : L 553-1 et suivants)



8-2

Outils de planification

Cette fiche énumère les outils de planification qui existent en matière d'aménagement. Elle n'apporte qu'une description brève de ces outils.

Les directives territoriales d'aménagement (DTA)

Les DTA sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat à son initiative ou sur demande d'un Conseil Régional. Elles définissent les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement, de transports, d'infrastructures, de paysages sur un territoire. C'est un outil juridique permettant à une collectivité territoriale de formuler des obligations ou un cadre particulier concernant l'environnement ou l'aménagement du territoire. Un des objets de la DTA est de favoriser l'émergence de partenariats avec les structures locales.

Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRADT)

Le SRADT est un document d'urbanisme qui fixe les orientations à moyen terme du développement durable d'un territoire régional ainsi que ses principes d'aménagement. Il est élaboré par le conseil Régional pour une durée de cinq ans. Il définit les objectifs de la Région en matière d'équipements, de projets économiques, de protection et mise en valeur de l'environnement, des paysages, de développement harmonieux des territoires urbains et ruraux. Le SRADT n'a qu'un caractère indicatif.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le SCOT (créé par la loi de 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain) remplace le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU). Il définit les limites entre espace urbain et zone agricole. Le SCOT fixe les orientations générales des politiques d'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des activités économiques et des équipements publics à l'échelle d'un groupe de commune. Il a pour objectif de gérer l'espace de façon économe et d'organiser la cohérence des activités présentes sur le territoire. Les orientations fixées dans le SCOT s'imposent aux PLU.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU, créé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, a remplacé le POS (plan d'occupation des sols) en 2000. Le PLU est un outil d'urbanisme permettant à une commune de gérer et d'aménager son territoire. Il vise à diviser un territoire communal en plusieurs zones (urbaines et naturelles). Le PLU est élaboré à l'initiative des communes ou des communautés de communes. La loi ne les oblige pas à se doter d'un tel document. Généralement, les petites communes sont dotées d'une carte communale, outil d'urbanisme plus léger et plus facile à mettre en oeuvre qu'un PLU.

La carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme simplifié délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles. Il est mis en oeuvre par la commune et ne couvre que son territoire.



8-3

Zonage : peut on demander le classement d'un terrain à construire en zone agricole ?

Le zonage du foncier est défini par les documents d'urbanisme. Il attribue à chaque parcelle un usage : agricole, naturel, urbain, à construire dans le futur, etc. A chaque usage correspond une valeur foncière qui varie du simple au centuple en zone rurale. Les collectivités qui adoptent ces documents font des choix entre ces différents usages pour tenir compte des besoins de la commune (préservé des espaces verts, construire des équipements, de l'habitat pour les nouveaux arrivants, etc.). Il est donc difficile de faire valoir des intérêts particuliers concernant un terrain, par exemple pour en modifier la valeur. Toutefois, les documents sont révisés régulièrement selon une procédure bien définie.

Le changement d'attribution dans les documents d'urbanisme relève de la compétence exclusive de la commune, qui peut décider soit d'une révision du PLU¹ ou POS², soit d'une modification.

La révision

La révision concerne le document d'urbanisme dans son ensemble, et est entreprise à l'initiative de la commune.

C'est une procédure longue.

La DDA, la DDE, etc. peuvent donner des avis.

La commune est seul décideur.

Le préfet contrôle la légalité.

La modification

La modification concerne un élément particulier du document d'urbanisme ; c'est une procédure plus courte (6 à 9 mois) qui peut être déclenchée sur demande, à condition que la modification en vue :

- ne réduise pas une zone agricole, naturelle, boisée classée, ou à risque
- ne porte pas atteinte au PADD³
- ne comporte pas de grave risque de nuisance

Le PADD est le document associé au PLU, qui donne les grandes orientations des interventions de la commune (document bref et politique) ; il est obligatoire pour toute création ou révision de PLU depuis 2001 ; il est consultable en mairie.

Procédure : la commune informe les personnes publiques associées (Etat, Région, Conseils Généraux, chambres consulaires) ; une enquête publique est réalisée

Le choix entre révision et modification dépend de la taille de la commune : ainsi, un changement d'attribution d'une parcelle de 5 ha justifie une révision dans une petite ou moyenne commune, mais peut faire l'objet d'une modification dans une commune de 15-20 000 habitants.



- 1) Plan local d'urbanisme
- 2) Plan d'occupation des sols
- 3) Projet d'Aménagement et Développement Durable

8-4

Outils de préservation

Outre les outils de planification qui permettent de définir la destination des terrains, les collectivités locales ont à leur disposition des outils qui permettent la préservation de zones agricoles et/ou naturelles. Nous abordons succinctement ces outils dans cette fiche. Les outils concernant la protection exclusive du patrimoine naturel ne seront pas cités. Les exemples d'actions menées par différentes collectivités présentés dans ce guide vous donneront une idée plus concrète de ce qui peut être mis en oeuvre en utilisant ces outils.

Au niveau régional

Parcs naturels régionaux

Code de l'environnement : articles L.333-1 à L.333-4 et R. 244-1 à R. 244-16

Les Parcs naturels régionaux (PNR) sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Des activités agricoles peuvent avoir lieu au sein d'un PNR : le parc soutient les entreprises respectueuses de l'environnement qui valorisent ses ressources naturelles et humaines.

La gestion d'un PNR se fait sur la base d'une charte révisée tous les 10 ans, qui fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en oeuvre. Cette charte doit être soumise à enquête publique et approuvée par les communes, la (ou les) région(s) et départements concernés, ainsi que par les partenaires socioprofessionnels et associatifs.

Les PNR n'ont pas de pouvoir réglementaire spécifique, mais il y a un engagement des collectivités qui approuvent la charte, à mettre en oeuvre les dispositions spécifiques qui y figurent. Le parc est systématiquement consulté pour avis lorsqu'un équipement ou un aménagement sur son territoire nécessite une étude d'impact. De

plus, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte, et le PNR peut être consulté lors de leur élaboration et de leur révision.

Il y a 44 Parc Naturels Régionaux en France, qui couvrent 12% du territoire.

Agence des Espaces Verts et Périmètre Régional d'Intervention Foncière

La région Ile-de-France est la seule à s'être dotée, depuis 30 ans, d'une structure spécifique de gestion des espaces naturels et agricoles : l'agence des espaces verts. Elle a pour vocation d'acquérir du foncier dans des espaces préalablement repérés comme importants en terme de conservation d'un patrimoine naturel, agricole ou forestier (périmètres régionaux d'intervention foncière). Pour connaître son fonctionnement, voir la fiche 8-5.

Au niveau départemental

Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Code de l'urbanisme : art. L. 142-1 et suivant(s) et R. 142-1 et suivant(s)

La notion d'espace naturel sensible a été introduite dans le code de l'urbanisme : « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. » En 2005, 71 départements utilisaient cette mesure.



De manière générale, les seules activités autorisées sur un ENS sont des activités qui permettent la gestion de cet espace dans le cadre posé au moment de la définition de l'ENS. Ce dernier doit être aménagé pour une ouverture au public dans les 10 années suivant son acquisition.

La définition des espaces naturels sensibles doit être compatible avec les orientations des documents d'urbanisme et de planification.

Les dispositions de la loi du 18 juillet 1985 permettent au Conseil Général d'instituer une Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles et de disposer ainsi de moyens financiers pour satisfaire aux exigences d'aménagement et d'entretien de ces sites.

Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006 modifiant le code de l'urbanisme et le code rural

En région périurbaine, la problématique de la pression foncière est particulièrement sensible et les espaces naturels sont souvent menacés. Or, il est important de les préserver, en particulier pour garantir un développement durable du territoire en termes économique, écologique et sociétal (maintien de paysages et de la biodiversité, relocalisation de la production alimentaire, maintien d'un équilibre urbain/rural...).

Depuis juillet 2006, un décret permet la création de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. Etant donnée la nouveauté de ce décret, nous n'avons pas encore d'exemple d'utilisation de ces périmètres. Néanmoins, nous indiquons ci-dessous le fonctionnement prévu de ces territoires.

Ce décret donne au département les moyens de développer une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles, forestiers et naturels périurbains. Il a la possibilité :

- d'instaurer des périmètres d'intervention pour la protection des espaces périurbains,
- d'exercer un droit de préemption sur des espaces menacés d'artificialisation et de les acquérir,

- d'élaborer un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinées à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre délimité.

Au niveau des communes ou communautés de commune

Zone Agricole Protégée (ZAP)

Décret 2001-244 20/03/2001 relatif à l'affectation de l'espace agricole et forestier et modifiant le code rural et le code de l'urbanisme

Depuis la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, il est possible de classer en « zone agricole protégée » (ZAP) les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production (AOC, maintien d'une biodiversité...), soit de leur situation géographique (zone périurbaine, zone sensible à l'érosion, zone à caractère agricole typique...). L'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une telle zone en « servitude d'utilité publique » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes au mode même de production des SCOT, des PLU ou des Cartes communales.

La ZAP peut être instituée à l'initiative du préfet ou d'une ou plusieurs communes. La délimitation de ces zones est arrêtée par le préfet et annexée au plan local d'urbanisme (PLU). Si la ZAP est mise en place sur un territoire non couvert par un document d'urbanisme, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique n'est possible que sur décision motivée du préfet en cas d'avis défavorable de la chambre d'agriculture ou de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA). Une ZAP ne peut aller à l'encontre d'un schéma directeur, mais dans le cadre de celui-ci, elle peut pérenniser la vocation agricole de zones à protéger. La demande de création d'une ZAP par une collectivité locale a pour première conséquence d'introduire une concertation globale sur l'aménagement de l'espace à travers laquelle l'agriculture est considérée comme activité économique durable.



La ZAP n'interdit pas le changement de mode d'occupation des sols mais le soumet à des limitations et à un contrôle des structures partenaires (collectivités locales, chambre d'agriculture, préfet...).

Pour qu'une ZAP fonctionne bien et réponde à ses objectifs, il est nécessaire de mettre en place des mesures d'accompagnement dans différents domaines :

- aménagements pour les exploitations agricoles : chemin d'exploitation, points d'eau...
- foncier : assurer des moyens de surveillance, d'acquisition, de disponibilité, d'accessibilité...
- lien avec la ville dans le cadre d'une ZAP périurbaine : circuits courts, lieu de loisir...

Au niveau d'un site

Sites inscrits et sites classés

Art. L 341-2 et suivants du code de l'environnement (ex-loi du 2 mai 1930)

Une législation a été mise en place pour protéger les monuments naturels et les sites « dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général ». L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toutes atteintes graves. Cette procédure est utilisée en particulier en vue de la protection d'un paysage remarquable, naturel ou bâti et peut concerner des espaces cultivés.

Si la reconnaissance de la valeur patrimoniale des paysages nationaux par le classement s'est tout d'abord attachée à des éléments remarquables mais ponctuels, elle s'est peu à peu étendue à des espaces beaucoup plus vastes constituant des ensembles géologiques, géographiques ou paysagers (massifs, forêts, gorges, vallées, marais, caps, îles), couvrant plusieurs milliers voire plusieurs dizaines de milliers d'hectares. Au total ce sont près de 4% du territoire national qui sont concernés par ces protections.

La loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, l'inscription et le classement. La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'Etat, et fait partie des missions du ministre de l'écologie. Les programmes et projets de protections sont préparés

par les directions régionales de l'environnement (DIREN), et soumis pour avis aux commissions départementales des sites. Les décisions de classement ou d'inscription ont pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles d'affecter le bien.

Sources :

Site des parcs naturels : <http://www.parcs-naturels-regionaux.tm.fr>

Site de France Nature Environnement : <http://www.fne.asso.fr>

DGEAF - DDAF Ain 2004

Site du Ministère de l'écologie : <http://www.ecologie.gouv.fr>

Association ADAPAVE



8-5

L'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France

L'Agence des Espaces Verts (AEV) de la Région d'Ile-de-France a été créée en 1976 sous forme d'un Etablissement public régional à caractère administratif, par la loi qui instituait la Région, afin de mettre en œuvre la politique régionale en matière de protection, de mise en valeur ou de restauration de milieux naturels, forêts, promenades, ou encore espaces agricoles périurbains...

Les missions de l'agence des espaces verts consistent donc à acquérir, avec l'appui d'opérateurs fonciers, de grands espaces naturels que la Région veut préserver de l'urbanisation, à les réhabiliter et les aménager pour les ouvrir au public et développer une gestion écologique des espaces les plus sensibles. L'Agence soutient, par un dispositif de subventions d'investissement, les collectivités territoriales qui à leur échelle poursuivent les mêmes objectifs.

En Ile-de-France, 80% du territoire sont agricoles (53%), forestiers ou naturels. L'action de l'Agence sur les espaces agricoles est importante, ces espaces étant trop souvent considérés comme des réserves de terres urbanisables. Les pressions les plus importantes sont constatées dans un rayon de 10 à 30 km des portes de Paris, au sein de la « Ceinture verte ». Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), qui planifie l'urbanisation à 25 ans dans la Région, et dont le projet révisé devrait être validé en 2008, fait de la ceinture verte, en particulier, un espace d'enjeux majeurs pour la préservation et la valorisation des espaces ouverts, dans lesquels les espaces agricoles jouent un rôle fondamental. L'Agence des Espaces Verts constitue à ce titre l'outil régional permettant de mettre en œuvre cette politique.

Quelle intervention en faveur des espaces agricoles périurbains ?

Le SDRIF identifie les espaces agricoles à maintenir ainsi que les principales conditions de leur pérennité. Le maintien d'entités de taille suffisante, en continuité les unes par rapport aux autres, fonctionnelles pour les exploitations présentes (circulations agricoles par exemple), et en lien avec les filières économiques d'amont et d'aval, constituent quelques unes des conditions de base.

Dans les secteurs où ces conditions de viabilité sont les plus menacées, l'Agence propose la création de Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) aux communes de situation. Les communes délibèrent sur le projet de PRIF, qui est voté au CA de l'AEV puis en séance plénière du Conseil régional. Le partenariat entre la Région et les collectivités locales pour le maintien de leurs espaces agricoles démarre ainsi et les PRIF en sont le reflet. Ils ne sont pas opposables aux tiers mais sont reconnus au SDRIF. Ils fonctionnent depuis 30 ans.

Au sein des périmètres ainsi définis, l'Agence est en mesure d'acheter à l'amiable, pour le compte de la Région Ile-de-France, les terrains mis en vente qui ne trouveraient pas de repreneurs agricoles. Ne bénéficiant pas elle-même d'un droit de préemption, elle peut demander à la SAFER d'exercer le sien, pour le compte du Conseil régional.



Une convention pour la préservation de l'agriculture périurbaine en Ile-de-France

Afin de lutter contre la spéculation foncière et le mitage du parcellaire dans les territoires agricoles soumis à de fortes pressions d'urbanisation, et intégrés dans des PRIF, l'Agence des Espaces Verts et la SAFER Ile-de-France ont donc uni leurs efforts à travers une convention. Au sein des PRIF agricoles (une vingtaine aujourd'hui), un dispositif de veille foncière est mis en place. L'Agence est ainsi informée par la SAFER de toutes les ventes de terrains s'effectuant dans ces périmètres. Les interventions foncières, à l'amiable ou par voie de préemption (si nécessaire avec demande de révision de prix) ont alors pour objet de ramener progressivement les prix de marché à une valeur d'usage agricole. Ces interventions foncières ne sont bien entendu pas systématiques et le partenariat AEV-SAFER vise surtout à exercer une veille foncière : un agriculteur, candidat au maintien ou à l'acquisition d'une propriété foncière et à sa mise en valeur agricole est à chaque fois prioritaire sur la Région pour acheter.

Lorsque la SAFER a la maîtrise d'un bien agricole au sein d'un PRIF, elle procède à un appel à candidatures. En l'absence de candidature agricole prioritaire, la SAFER rétrocède le bien à l'Agence, qui s'engage à le louer à long terme à un agriculteur par bail rural. En 2004, une cinquantaine de contrats de location ont ainsi été signés.

La SAFER peut également exercer son droit de préemption, dans les conditions légales et réglementaires, à la demande de l'Agence en cas de risque de changement de la destination agricole des sols. A défaut de candidature agricole, l'Agence garantit ainsi la bonne fin de l'opération par le rachat des biens préemptés et les loue ensuite à long terme par bail rural. Les candidatures d'agriculteurs pour la location des propriétés régionales sont gérées par la SAFER en suivant la procédure d'attribution habituelle.

Sur certains territoires, l'Agence peut toutefois être plus proactive dans le choix d'un profil d'agriculteur correspondant aux spécificités du territoire et proposer ainsi à la SAFER son candidat. Ce peut être le cas sur des territoires à enjeux particuliers : recherche d'un mode de gestion adapté à une certaine biodiversité, au maintien de la qualité de ressources stratégiques en eau, ou encore systèmes permettant de répondre à des attentes sociales fortes (pédagogie ou circuits courts favorisant les liens producteurs/consommateurs à proximité de zones très urbaines par exemple).

Evolution du patrimoine régional depuis 1976...

Les acquisitions foncières sont réalisées au sein de 70 périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF) créés par le Conseil Régional d'Ile-de-France. La superficie totale des périmètres sur lesquels l'Agence des Espaces Verts est habilitée à intervenir s'étend sur quelque 33 770 hectares.

Répartition du patrimoine régional par type d'espaces



Contact

Jérôme Guevel ou Pierre Clavel

Agence des espaces verts de la Région d'Ile-de-France

99 rue de l'Abbé Groult - 75015 Paris

Tél. : 01 72 69 51 00

www.aev-iledefrance.fr



8-6

Les sectionnaux : médiévaux ou originaux ?

En France, des Sections de Communes sont identifiées sur 93 départements à l'exception des Bouches du Rhône et de la Somme. Elles sont constituées de 55 000 ha dans le Cantal et 70 000 ha en Lozère.

Ces terres sectionnales, issues d'anciens droits d'usage et de propriété appartenant collectivement à des groupes d'habitants, de donations parfois récentes ou de fusions de communes, sont l'objet d'un usage collectif moderne intéressant à plus d'un titre.

Les sections sont des personnes morales de droit public propriétaires de biens à usage collectif. Le droit de propriété qui se divise en droit d'usage du bien, droit à ses fruits et droit de disposer du terrain se limite à ce dernier pour ce qui concerne la section, tandis que les Ayants Droit de la section disposent pour eux-même des deux premiers.

Toute personne qui habite sur une section de commune est spontanément ayant droit de la section et peut donc user des terres sectionnales et bénéficier de ses fruits en nature ou en revenus financiers conjointement et simultanément avec les autres Ayants Droit.

Les Ayants Droit peuvent ainsi bénéficier de l'usage ou de fruits aussi divers que :

- des coupes de bois
- le droit de cueillette
- des droits d'eau
- etc.

L'usage de terres agricoles sectionnales peut être légalement soumis à jouissance individuelle en faveur d'agriculteurs Ayants Droit prioritaires. Dans ce cas, les autres Ayants Droit non agriculteurs évincés reçoivent une compensation financière par le biais de la distribution des revenus sectionnaux¹, c'est-à-dire du loyer versé par l'agriculteur.

Les conseils municipaux gèrent les biens sectionnaux dans une majorité de cas. Cependant, les électeurs de la section (Ayants Droit + propriétaires fonciers sur la section) ou le conseil municipal, peuvent demander au Préfet la création d'une commission syndicale dans les six mois qui suivent le renouvellement général des conseils municipaux, pour gérer leurs biens plus directement.

Pour rechercher l'existence et l'étendue des sectionnaux de votre commune, il faut :

- soit se rendre au service du cadastre de la commune ou de votre région et vérifier sur la matrice cadastrale si des biens sont inscrits au compte des "habitants de..." suivi du nom du lieu où sont attachés les droits,
- soit vérifier que la fusion de votre commune avec une autre n'a pas donné lieu à création spontanée de deux sections de communes,
- soit vérifier dans les anciennes délibérations de la commune ou aux archives départementales s'il n'a pas existé de propriétés particulières à des groupes locaux d'habitants qui pourraient constituer une section de commune en sommeil mais dont les droits demeurent existants.

NB : Il existe une Fédération des Ayants Droit de Sections de Commune, créée en 1999, qui rassemble des associations départementales. Elle compte plusieurs centaines d'adhérents et est présente sur une dizaine de départements. Son rôle est d'aider à la défense des droits des Ayants Droit des sections de communes.

1) application de l'article L-2411-10 du Code Général des Collectivités Territoriales



Chapitre 8 bis

Des initiatives de collectivités locales dans la gestion du foncier



Une commune modifie son PLU

Hantay, un village de près de 900 d'habitants, enserré dans la communauté de communes lilloise (85 communes).

La commune ne compte plus que deux agriculteurs et le seul commerce existant est une herberie. Mme le Maire soucieuse de redynamiser sa commune et de recréer du lien social, souhaite agir. Aussi, lorsqu'elle est sollicitée par des porteurs de projet désirant créer leur activité elle décide de s'attaquer au PLU afin de leur trouver des terres (voir fiche 8-2 sur les outils de planification). Sur le territoire, une zone d'activité économique est inoccupée. Mme le Maire met alors en oeuvre les démarches administratives nécessaires pour modifier le PLU afin de reconvertir cette zone artisanale en zone agricole (voir fiche 8-3 sur le zonage).

C'est ainsi que 3 ha de terres vont être mis à disposition d'une personne souhaitant créer une activité de maraîchage et d'horticulture.

Mme le Maire a fait appel à l'association AVENIR pour l'accompagnement du porteur de projet dans sa démarche d'installation.

La communauté de communes, favorable au projet, apporte ses compétences au niveau de l'urbanisme. Mais les démarches administratives sont longues et la mise en place du projet prend du temps...

CONTACT

Désirée Duhem (Maire de la commune)

Mairie d'Hantay

59 496 Hantay

Tél. 03 20 29 05 38

IDENTITÉ DU PROJET

Structure portant l'action
Commune d'Hantay

Type de projet

Modification du PLU : changement du zonage d'une parcelle pour permettre une installation agricole

Territoire concerné
Communal

Date de mise en place de l'action
en cours

Département
Nord

Région :
Nord Pas-de-Calais

Des initiatives de réserve foncière

CONTACT

Alain Allignol - commune de
Laboule

Tél : 04 75 88 99 47

Pascal Waldschmidt - Mairie de
Beaumont

07110 Beaumont

Tél : 04 75 39 58 25

IDENTITÉ DU PROJET

Structure portant l'action
Communes

Type de projet

Création d'une réserve foncière

Territoire concerné
Communal

Date de mise en place de l'action

1985 et 2000

Département
Ardèche

Région :
Rhône-Alpes

En 1985, le village de Laboule en Ardèche a créé une réserve foncière. Après une étude menée sur l'état des terrains de la commune, une carte désignant les terres agricoles dont les impôts n'avaient pas été payés depuis plusieurs années a été mise en place. Ces terres, étant devenues des biens vacants (voir la fiche 1-2 sur le foncier vacant), ont pu être achetées par la commune afin qu'elle les loue à des porteurs de projet dans le cadre d'une installation.

Le premier achat a concerné une propriété d'une quinzaine d'hectares et une maison d'habitation. Le foncier bâti a été racheté par l'agriculteur et les terres lui ont été mises à disposition par la commune. Ce paysan a ainsi pu s'installer et développer des activités de maraîchage, de production de plantes médicinales et d'élevage d'escargots. Une seconde acquisition a eu lieu. Elle a aussi concerné une quinzaine d'hectares de terres qui ont été louées à un porteur de projet afin qu'il crée son activité d'élevage caprin et de production de châtaignes.

Par la suite, d'autres achats ont eu lieu et actuellement, cette commune d'une centaine d'habitants compte 12 agriculteurs dont la moitié sont locataires de la commune. Certaines parcelles ont servi à conforter des installations déjà effectives. Les terres sont louées sous forme de bail rural.

Pour financer ces achats, la commune a augmenté les impôts sur le foncier non bâti. Cette mesure n'a pas été mal accueillie puisque l'objectif était clair pour les habitants. Aujourd'hui cette réserve foncière existe toujours, mais seuls 40% des terres sont loués. Celles actuellement disponibles sont difficilement exploitables (région de montagne).

La commune possède 30% des terres sur son territoire. Certaines sont aussi issues de sectionnaux qui ne fonctionnaient plus.

En 2000, la commune de Beaumont, voisine de Laboule, a initié une démarche similaire de réserve foncière. La commune compte 2000 ha et 600 propriétaires. Après un travail long et minutieux, 40 ha vacants ont été repérés. Ces terres sont dispersées. Néanmoins, une dizaine d'hectares est regroupée et peut constituer le noyau d'une ferme.

Ces terres, même si elles ne présentent pas toutes un intérêt culturel très intéressant, peuvent permettre à des agriculteurs d'atteindre la demi SMI et obtenir ainsi le statut d'agriculteur. L'achat de ces terres a été financé uniquement sur les fonds propres de la commune. Ces terres peuvent aussi servir à faire des échanges de parcelles dans le cadre d'un remembrement.

Une SCI à l'initiative d'une commune

En 1994, le propriétaire d'un étang met en vente son bien qu'il n'arrive plus à entretenir. Pour éviter que ce bien n'ait qu'une vocation privée, la municipalité des Voivres décide de se porter acquéreur de l'étang et des parcelles alentours en friches, afin d'en faire un lieu public et pédagogique. N'ayant pas les fonds pour acheter ce bien, le maire décide alors de constituer une SCI. C'est ainsi qu'en 1995, la SCI est créée et regroupe 117 associés, habitants de la commune et de ses environs. Réunissant alors plus de 150 000 francs (23 000 Ä), la SCI acquière l'étang et les quelques hectares en friches attenants. Elle met alors à disposition de la commune ses biens par le biais d'un bail emphytéotique de 35 ans.

En 1994 et 1995, des réunions publiques sont organisées afin d'informer la population de ce projet et en 1995, le conseil municipal, réélu, entreprend des travaux d'aménagement de l'étang.

10 millions de francs sont nécessaires à la remise en état du lieu. Des subventions sont obtenues auprès d'un fonds européen, le FNADT (Fonds national pour l'aménagement et le développement du territoire), de l'Etat, puis le Conseil Régional et le Conseil Général suivent également. Le projet vise à aménager l'étang et créer une pisciculture pédagogique, et à construire une maison d'accueil pour les classes scolaires. Une association d'éducation à l'environnement voit aussi le jour (L'eau d'ici).

Aujourd'hui tout est en place et 7 emplois ont été créés pour faire fonctionner ces structures. En 2005, 8 000 enfants ont été accueillis. Cette initiative a recréé du dynamisme sur la commune. Les associés de la SCI n'ont pas eu de privilèges particuliers à l'exception d'un droit de pêche. La SCI est actuellement gérée par trois bénévoles.

CONTACT

Michel Fournier (Maire de la commune)

Mairie de Les Voivres

88 240 Les Voivres

Tél. 03 29 30 43 87

IDENTITÉ DU PROJET

Structure portant l'action

La commune et une SCI

Type de projet

Acquisition collective d'un étang et des parcelles alentours pour installer une ferme pédagogique.

Territoire concerné

Commune

Date de mise en place de l'action

action initiée en 1994

Département

Vosges

Région :

Lorraine

L'implication d'une commune dans la protection de son agriculture

CONTACT

Bernard Giraudy, Président de l'ADAPAVE

Tél : 04 76 97 51 00

Courriel :

bernard.giraudy@free.fr

IDENTITÉ DU PROJET

Structure portant l'action
Commune

Type de projet

- Reconquête agricole intégrée dans un plan d'aménagement global

- Maîtrise foncière, ré-attribution agricole et remise en valeur des friches

- ZAP : Zone Agricole Protégée

Territoire concerné
Communal, associant les communes voisines

Date de mise en place de l'action

Phase préparatoire : 1997

Mise en place de l'action :
octobre 2000

Département
Yvelines

Région :
Ile de France

A Vernouillet dans les Yvelines, des citoyens préoccupés au départ par la sauvegarde de leur cadre de vie, se sont rendus compte que le maintien de l'agriculture sur leur commune était fondamental à bien d'autres égards également. Une forte volonté politique de certains élus a permis la mise en place d'actions en faveur de l'agriculture et de la maîtrise foncière. L'activation d'une loi très peu utilisée (article L125-1 du Code rural), qui oblige les propriétaires de foncier agricole à lutter contre l'enfrichement, a notamment permis de relancer l'agriculture et de faire fortement baisser le coût du foncier agricole.

Le contexte : une commune semi-rurale en milieu périurbain

Vernouillet est situé dans les Yvelines, à une quarantaine de kilomètres de Paris. Des habitants de cette commune, attachés à son caractère semi-rural se sont constitués en association : l'Association de Défense du Cadre de Vie de Vernouillet (ADCVV), créée en 1993 pour lutter contre l'implantation d'une usine d'incinération d'ordures ménagères dans la commune et contre l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles.

Bernard Giraudy, le Président de cette association est devenu maire de Vernouillet en 1995 et a poursuivi les actions contre l'extension des zones urbanisables, voulant encourager la construction des terrains non utilisés en zone urbaine. Suite à la fermeture d'une usine et à une réflexion sur le maintien d'emploi sur la commune, il a pris conscience de l'importance de l'agriculture en ce qui concerne son activité économique (elle concernait environ 40 emplois à Vernouillet) mais également ses autres rôles (entretien des paysages, lien avec la ville...). La volonté d'agir était là mais manquait la connaissance des outils à disposition des communes. Le seul outil qui était mis en place était un périmètre d'espace naturel sensible sur une partie des terres agricoles, mais l'obligation d'ouvrir au public dans les 10 ans suivant l'acquisition n'était pas propice au maintien de l'agriculture.

Une étude qui arrive à pic et qui aboutit à une charte

En 1998, la DRIAF¹ propose à une étudiante l'étude des « conditions et moyens de gestion de l'agriculture périurbaine de l'Île de France » sur deux sites dont celui de Vernouillet.

Cette étude a abouti aux résultats suivants :

- consensus sur la nécessité de protéger les espaces agricoles ;
- nécessité de considérer leur gestion aux niveaux local et global avec des partenaires régionaux et départementaux ;
- nécessité de mettre en place un cadre général pour l'agriculture périurbaine et son environnement en concertation avec tous les partenaires (collectivités territoriales, agriculteurs).

A partir de là, deux ans de réflexion et de discussion aboutissent à la signature d'une charte, le 20 octobre 2000, entre tous les partenaires (agriculteurs, commune de Vernouillet, Conseil Général, Conseil Régional, agence des espaces verts, SAFER).

Une association, l'ADAPAVE², est créée en mars 2001. Elle est mandatée par la commune pour mettre en pratique les objectifs de la charte :

- Associer tous les partenaires concernés dans une approche globale des problèmes et contraintes liés à la pérennisation et au développement d'une agriculture périurbaine.
- Assurer un environnement favorable aux exploitations
- Développer une prospective à long terme sur le type d'agriculture à redéployer
- Création d'un périmètre d'intervention régionale sur les espaces agricoles
- La profession agricole s'engage à susciter l'extension des surfaces cultivées sur la commune tout en respectant les paysages et l'environnement.
- L'Etat et les collectivités locales s'engagent à aider à la réussite du projet en le soutenant financièrement et administrativement.

La mise en pratique de la charte

Un programme d'actions pluriannuel (2001-2004) a été défini (nous ne citons que les grands axes et détaillerons dans le paragraphe suivant ce qui concerne la maîtrise du foncier) :

1. Maîtrise des sols et remise en culture des parcelles
 2. Aménagements nécessaires pour faciliter l'exploitation et protéger les terrains et les récoltes
 3. Aménagement de l'espace
- Un plan global d'aménagement des espaces naturels était une nécessité : la collectivité doit garder la maîtrise de l'évolution des espaces et de leur vocation.

4. Communication et animation

Cet axe d'action avait pour objectif d'expliquer les conditions de remise en culture et les contraintes économiques de l'agriculture locale, les travaux prévus et leur déroulement, les avantages que les habitants en retireront et le comportement à avoir par rapport aux exploitations.

La maîtrise foncière, réattribution agricole et remise en valeur des friches

Afin de garantir la pérennité de la vocation agricole des terres, la ville de Vernouillet et ses partenaires ont mis en oeuvre une politique de maîtrise du foncier agricole grâce aux outils fonciers et aux règlements d'urbanisme à leur disposition. Plusieurs types d'actions ont été engagés.

Règlement d'urbanisme

L'action a porté sur la protection des espaces agricoles contre l'extension de l'urbanisation. Le Plan d'occupation des sols a été modifié, un nouveau zonage NC et ND établi en concertation avec les agriculteurs. En outre, sur ces espaces, les constructions ont été interdites, même celles à usage agricole, hormis dans une zone en continuité de la ville de façon à ne pas dégrader le paysage agricole sur les pentes de Vernouillet.

1) Direction Régionale et Interdépartementale de l'Agriculture et de la Forêt en Ile-de-France

2) Association pour le Développement de l'Agriculture Périurbaine A Vernouillet et ses Environs

Périmètres de protection foncière

La seconde action a consisté à mettre en place des périmètres de protection foncière, dans lesquels les organismes publics peuvent user de leur droit de préemption de façon à acheter si nécessaire les terrains en vente pour ensuite les louer à des agriculteurs et maintenir ainsi l'activité sur le périmètre. Ces procédés permettent également de limiter la spéculation foncière et de maintenir des prix abordables pour des acheteurs agricoles.

- a) En 1992 et 1993, le département des Yvelines instaure un périmètre ENS (Espaces naturels sensibles) sur des espaces naturels et agricoles s'étendant essentiellement sur Vernouillet et Médan ;
- b) Le 16 novembre 2000, l'Agence des Espaces Verts créé un périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) sur la commune de Vernouillet, couvrant la zone Espace naturel sensible (ENS) ainsi qu'une zone agricole supplémentaire de 44 hectares, soit 334 ha au total. Sur le périmètre couvert par le PRIF, plusieurs accords ont été conclus entre les différents partenaires intervenant sur le foncier (Agence des Espaces Verts, SAFER, Conseil Général).
- c) La commune de Vernouillet a engagé la mise en place d'une ZAP, Zone Agricole Protégée (voir article sur les outils de préservation).

Identification des parcelles en friche et remise en culture

L'ouverture du paysage et la reconquête de terres arables pour l'agriculture sur Vernouillet se sont également concrétisées par le repérage des parcelles en friches et la recherche de leurs propriétaires, de façon à engager une remise en culture de la parcelle. Cette action longue et fastidieuse a occupé une grande partie de l'ADAPAVE dans les premières années de son fonctionnement (la base de données contient 1150 parcelles avec références au cadastre et identification des propriétaires lorsqu'ils existent).

Lorsque aucun accord amiable ne peut être contracté avec les propriétaires ou lorsque les propriétaires ne peuvent pas être identifiés, l'ADAPAVE agit pour la remise en culture en s'appuyant sur deux articles de loi (voir fiche 1-2) : l'article 539 du code civil sur les biens vacants, qui permet de demander le classement dans le domaine public puis la mise en vente des terres sans propriétaire et l'article L 125-1 du code rural qui permet au Préfet d'imposer la remise en culture des terres. C'est un article qui a très peu été appliqué (une seule application connue à la Réunion avant les actions de la commune de Vernouillet). C'est une action longue et procédurière mais qui a conduit à beaucoup de cessions à l'amiable.

Les résultats : remise en culture et baisse du prix du foncier

Sur les 110 ha de friche, une cinquantaine a été remise en culture, ce qui a entraîné une modification des paysages. L'application de la loi sur la remise en culture des friches a permis de diminuer de plus de 50% le prix du foncier agricole sur la commune, car les espoirs de spéculation immobilière se sont évanouis. Il s'agit aujourd'hui de mettre en place les autres actions prévues par la charte. Suite au départ de Bernard Giraudy de la commune de Vernouillet il y a quelques années, l'action a été ralentie pendant quelques années. Aujourd'hui, elle reprend avec une équipe motivée.

Source : IAURIF-DRIAF 2005

IS	Impôt sur les sociétés	SCTL	Société civile des terres du Larzac
JAL	Journal des annonces légales	SDDS	Schéma départemental des structures
LDD	Licence de libre diffusion	SEL	Système d'échanges locaux
LRAR	Lettre recommandée avec accusé de réception	Siret	Système informatisé du répertoire national des entreprises et des établissements
MRJC	Mouvement rural des jeunesses chrétiennes	SMI	Surface minimum d'installation
MSA	Mutualité sociale agricole	TFPNB	Taxe foncière des propriétés non bâties
Naf	Nomenclature d'activité française	TGI	Tribunal de grande Instance
NDLR	Notes de la rédaction	TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
Nef	Nouvelle économie fraternelle	UGB	Unité gros bétail
PAC	Politique agricole commune	UR	Unité de référence
Pad	Plan d'agriculture départementale	WWOOF	World-wide opportunities on organic farms
Pidil	Programme pour l'installation et le développement des initiatives locales		
PLU	Plan local d'urbanisme		
POS	Plan d'occupation des sols		
RCS	Registre du commerce et des sociétés		
RDI	Répertoire départemental à l'installation		
RMI	Revenu minimum d'insertion		
RUP	Reconnaissance d'utilité publique		
SA	Société anonyme		
Safer	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural		
Saferca	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Champagne Ardenne		
SARL	Société anonyme à responsabilité limitée		
SAU	Surface agricole utile		
SCEA	Société civile d'exploitation agricole		
SCI	Société civile immobilière		
Scop	Société coopérative ouvrière de production		

