



Rhône-Alpes

## LIMITER LA SPÉCULATION FONCIÈRE

### La politique foncière pour la pérennisation de l'agriculture du Syndicat Mixte des Monts d'Or (69)

#### SITUATION

Au Nord-Ouest de Lyon

Le **Syndicat Mixte** des Monts d'Or comprend 12 communes, la Métropole de Lyon et le Conseil départemental du Rhône.

**37 000 habitants**

**7000 hectares**

**Surface agricole** : 1900 ha  
soit 27% du territoire  
(61% avec les espaces naturels)

**Contexte périurbain**

#### RÉSULTATS

› **Une réserve foncière de 60 ha propriété du SMMO**, plus 21 ha acquis par les communes avec le soutien financier du SMMO à hauteur de 80% (subventions assorties d'une convention instituant la vocation agricole des terres)

› **L'installation de 10 agriculteurs** sur le massif grâce au portefeuille foncier bâti et non bâti

› En 2015, sur 50 DIA (déclaration d'intention d'aliéner) transmises, 9 demandes de préemption ont été déposées par le SMMO auprès de la Safer, **dont 3 avec révision de prix aboutissant au retrait du bien de la vente**

› **Maintien des prix du foncier** et prise en compte progressive par les acteurs concernés (propriétaires et notaires) de l'action régulatrice du SMMO visant à décourager la spéculation et le détournement d'activité du foncier agricole bâti et non bâti

LE **SYNDICAT MIXTE DES MONTS D'OR**, situé aux portes de Lyon, a développé une importante politique d'interventions foncières visant la pérennisation de l'agriculture sur son territoire, grâce notamment à un partenariat étroit avec la SAFER Rhône-Alpes. Ce partenariat est formalisé par **une convention générale d'assistance technique foncière triennale**. Cette collaboration vise une régulation des prix du foncier agricole, la constitution d'un portefeuille foncier pour favoriser l'installation et la préservation de la vocation agricole des outils de production.



© SMMO

#### Contexte

**L'agriculture occupe une place centrale dans la Charte du Syndicat Mixte et dans son projet de gestion et préservation du territoire**

Conscients des enjeux de préservation de leur patrimoine naturel et agricole dans un contexte de forte pression urbaine et de déprise agricole, les élus fondateurs du Syndicat Mixte des Monts d'Or ont, dans la Charte des Monts d'Or pour les espaces naturels et agricoles élaborée en 1995, reconnu le rôle d'intérêt général joué par l'activité agricole en termes de diversité des paysages et la nécessité de la préserver. Plus récemment, son rôle alimentaire a également été plébiscité comme garant de productions respectueuses de son environnement, de circuits courts et de services aux citoyens.

Les espaces naturels et agricoles du SMMO, périurbains de la 2ème agglomération de France, sont en effet soumis à de multiples pressions et conflits d'usage sur l'utilisation de l'espace. Sa très grande proximité avec Lyon a de plus aggravé la spéculation foncière dont ses espaces agricoles faisaient l'objet depuis plusieurs décennies.

## DISPOSITIF UTILISÉ

### Une convention triennale avec la Safer

Depuis 2005, le SMMO établit une convention générale d'assistance technique foncière pour trois ans avec la Safer Rhône-Alpes. Cette convention consiste en :

#### > des demandes spécifiques du SMMO concernant

- la portée des engagements des attributaires SAFER à **50 ans pour le maintien d'une vocation agricole** (cahier des charges Safer),
- la maîtrise de l'impact **du cheval de loisir**,
- une réflexion sur les outils pour **garantir la vocation agricole des bâtiments agricoles ou d'habitation** construit en zone agricole,
- des propositions durables concernant **le parcours résidentiel des agriculteurs** ;

> **de la veille foncière** systématique sur le territoire du SMMO par envoi quotidien des DIA (déclaration d'intention d'aliéner) et mise à disposition de l'outil informatique de suivi **Vigifoncier** comportant une interface cartographique qui permet de visualiser en même temps la composition du bien et sa localisation ;

> **un appui technique** sur les questions juridiques ;

> **de l'action foncière** au bénéfice du SMMO (droit de préemption, études foncières, maîtrise foncière amiable, portage foncier) ;

> **des missions spécifiques** de conseils et d'animation du territoire.

Dans ce contexte, les sièges d'exploitation traditionnels souvent enclavés dans les bourgs perdent peu à peu leur vocation agricole, aboutissant au démantèlement de l'outil de travail que constituent les fermes.

Ce phénomène est entretenu par le discours défaitiste de certains acteurs du territoire qui, durant de longues années, a instillé auprès des élus l'idée que l'agriculture paysanne n'avait plus d'avenir et que par conséquent, le maintien des espaces agricoles dans le cadre des révisions des PLU n'avait pas forcément d'intérêt, ces espaces étant voués à la friche.

Ce discours s'est vu corroboré dans les faits par une raréfaction effective des transmissions d'activité agricole dans un cadre familial.



© SMMO

## Impulsion

### La prise de conscience de la nécessité d'intervenir directement pour préserver le foncier agricole

En 2004, un jeune exploitant agricole, installé en GAEC avec son père 4 ans auparavant dans le cadre d'une reprise familiale, cesse son activité. Dans une logique d'agrandissement, il avait demandé et obtenu un droit à construire en zone agricole d'une stabulation de plus de 300 m<sup>2</sup>, avec le soutien de sa municipalité. L'outil agricole est alors démantelé par son propriétaire : le bâtiment agricole récemment construit est séparé des terres et proposé à la vente à des acteurs non agricoles.

Alertés par ce détournement d'activité, les élus du SMMO décident de faire appel à la SAFER et lui demandent de préempter le bâtiment dans le cadre d'une convention ponctuelle. Après deux ans de portage du bâtiment par la SAFER, le SMMO prend la décision de l'acheter directement. Ce premier achat marque la prise de conscience par les élus de la nécessité d'une maîtrise directe des outils agricoles pour en préserver la viabilité économique et la transmissibilité.

La maîtrise des outils de production agricole par la collectivité apparaît alors d'autant plus cruciale aux élus que les transmissions « hors cadre familial » pourront être ainsi facilitées par l'allègement des investissements nécessaires à des jeunes non issus.e.s du milieu agricole dans le cadre d'installations en fermage sur des terres et du bâti intercommunaux.

## FACTEURS DE RÉUSSITE

> **Une volonté politique forte et assumée** de la part des élus du SMMO

> **Une connaissance approfondie du territoire** et un travail concerté entre techniciens et élus

> **Une politique conventionnelle de partenariat avec les acteurs locaux** (chasseurs, propriétaires particuliers, agriculteurs) de longue haleine permettant l'entretien de 300 ha d'espaces naturels et agricoles et l'instauration de relations de confiance entre les différents partenaires

## Démarche

### **Une politique volontariste d'interventions foncières pour limiter la spéculation et assurer la pérennité des outils de production agricole**

A partir de 2005, une politique de veille foncière systématique est alors mise en place avec la signature d'une convention triennale avec la SAFER Rhône-Alpes. L'objectif est triple :

- **maîtriser les outils de production agricole** en préservant ou reconstituant des unités foncières par la constitution progressive d'un portefeuille foncier et l'achat de bâti à vocation agricole (bâtiments techniques et d'habitation) ;
- **lutter contre la spéculation foncière sur le foncier agricole**, bâti et non bâti, par la demande systématique de préemption avec révision de prix quand celui-ci est supérieur au prix de référence du secteur ;
- **contrôler le maintien des vocations agricoles des bâtiments construits en zone agricole** et indispensables à l'exploitation en s'appuyant sur la maîtrise du foncier sur lequel sont construits ces bâtiments.

En 2015, sur 50 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) transmises, 9 demandes de préemption ont été déposées par le SMMO auprès de la Safer, dont 3 avec révision de prix aboutissant au retrait du bien de la vente.

En moyenne, depuis 2005, une dizaine de demandes de préemption sont déposées par le SMMO auprès de la Safer chaque année, dont 3 à 4 demandes avec révision de prix. Au bout de dix ans, cette politique commence à porter ses fruits : les prix du foncier se maintiennent et les acteurs concernés, propriétaires et notaires, intègrent de plus en plus l'action régulatrice du SMMO visant à décourager la spéculation et le détournement d'activité du foncier agricole bâti et non bâti. De plus, les acquisitions foncières ont permis la consolidation ou l'installation de plusieurs agriculteurs sur le territoire.

### **L'installation de nouveaux agriculteurs, un plus pour le territoire**

Sur la trentaine d'exploitations agricoles du territoire, 13 bénéficient du soutien du SMMO par la mise à disposition et/ou l'aménagement de terres (40 ha en baux ruraux) ou de bâtiments agricoles. Parmi elles, 10 sont de nouvelles installations issues d'opérations pilotes du SMMO mises en place depuis 2003.

Ces installations résultent des différentes opérations mises en oeuvre par le SMMO avec ses partenaires institutionnels et privés : négociations foncières, acquisitions de foncier bâti et non bâti, remises en état, construction de bâtiments, conventions d'occupation, location de logement agricole, réalisation de travaux de forages et de transformations, échanges parcellaires, échanges et conventions de mise à disposition signées avec des propriétaires privés...

Nombre de ces opérations ont été réalisées avec le soutien financier du Programme PSADER PENAP.



## DIFFICULTÉS

› **Manque d'adhésion** de la profession agricole

› **Une capacité d'auto-financement fragilisée** sur le moyen terme par les réductions des subventions institutionnelles

## CONTACT

**Syndicat Mixte des Monts d'Or**  
04 72 52 42 30  
www.montsdor.com

**Julie Dussert**, directrice du SMMO

**Max Vincent**, président du SMMO

Ces installations alimentent les circuits courts (marché locaux, AMAP...) de nouveaux produits locaux, le plus souvent en label AB, comme la bière bio des Monts d'Or, les farines et pains bios du GAEC Terre d'Eole, la viande de boeuf du GAEC des Vaches dorées, le vin «la Saromagnote»...

## Une politique de préservation des espaces naturels et agricoles de long terme reposant sur un ensemble d'actions concertées

Cette politique d'interventions foncières s'inscrit dans une stratégie plus large de préservation des espaces naturels et agricoles. Celle-ci repose notamment sur la mise en place de conventions avec les acteurs socio-économiques et associatifs du territoire, dont des agriculteurs, afin d'entretenir les espaces naturels et agricoles non utilisés.

De plus, une politique de logement social agricole est menée pour anticiper la difficulté à trouver un logement pour un agriculteur qui s'installe ou pour trouver des solutions lors du départ à la retraite lorsque le logement fait partie intégrante de l'outil de production.

### POUR ALLER PLUS LOIN

› **Droit de préemption des SAFER / Code rural / article L143 / [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)**

› **Interventions SAFER Rhône-Alpes auprès des collectivités / plaquette présentation / [www.safer-rhone-alpes.com](http://www.safer-rhone-alpes.com)**

› **Droit de préemption des SAFER / Présentation / [www.terresdeurope.net](http://www.terresdeurope.net)**

› **Droit de rétrocession des SAFER / Présentation / [www.terresdeurope.net](http://www.terresdeurope.net)**

› **Opérations de gestion intermédiaire des SAFER / Présentation / [www.terresdeurope.net](http://www.terresdeurope.net)**

## FOCUS SUR les ressources humaines et financières mobilisées

### Ressources humaines

#### › en interne

La mission foncière représente près de **60% du poste de direction du SMMO**.

Elle consiste en :

- l'animation locale auprès des élus et des partenaires ;
- la veille foncière assidue en lien avec la Safer ;
- le suivi administratif et financier des dossiers de préemption, de demande de subvention, d'acquisition et de gestion des terres et bâtiments agricoles.

Des comités techniques de pilotage ont lieu tous les deux mois.

**Principales compétences mobilisées** : écoute, bonne connaissance du contexte et des acteurs agricoles locaux, animation de réunions et de groupes de travail, gestion et coordination administrative et financière.

#### › en externe

- Le SMMO confie à la Safer des missions spécifiques de conseil et d'appui technique à son bénéfice et celui des communes du territoire.

- Le SMMO peut s'appuyer sur des organisations agricoles comme l'ADDEAR pour des missions d'accompagnement spécifiques : recherche de porteurs de projet et conseil à la création d'activité agricole.

### Ressources financières

#### › en interne

Une **enveloppe dédiée à l'acquisition de foncier non bâti** existe depuis une quinzaine d'années, avec un budget en augmentation (30 000 € au départ, puis 50 000 € à partir de 2013).

**En 2016, cette ligne budgétaire s'élève à 75 000 €**, représentant une capacité d'acquisition d'une trentaine d'hectares de terres agricoles/espaces naturels dans les Monts d'Or (entre 0,20 et 0,50 € le m<sup>2</sup> en fonction de la nature des terrains : boisés, labourables ou prairies).

**Le budget annuel du partenariat Safer s'élève à 15 000 €**

environ dont :

- l'abonnement à **vigifoncier** (3000 €/an) ;
- les frais d'intervention Safer (12% HT par transaction) :
  - › préemption à prix ferme (1000 € HT minimum/demande) ;
  - › préemption avec révision de prix aboutissant à un retrait (650 € HT minimum/demande) ;
- les missions spécifiques comme les animations foncières.

**Budget global sur 10 ans : 580 000 €** (ingénierie foncière + coûts d'intervention et de transaction + coût du foncier)

#### › en externe

Subventions PSADER ET PENAP espérées à partir de 2017 :

- jusqu'à 40% sur le foncier,
- jusqu'à 60% sur le bâti.