

Compte-rendu de la réunion publique

Réhabilitez votre foncier grâce à l'agriculture : la commune vous aide

Jeudi 25 août 2022 – 10h30

ORDRE DU JOUR

Mots d'introduction

1. Les besoins des acteurs concernés par le foncier agricole à Bréhat
2. Les actions initiées et en cours
3. Bilan – pistes de solutions

Mots d'introduction – M. le Maire

(Voir le diaporama pour le rappel des chiffres concernant Bréhat)

Cette réunion se déroule dans le cadre du **Projet Alimentaire Territorial (PAT)**, plus particulièrement sur l'aspect foncier du PAT.

Les services de l'Etat, face à la situation d'enrichissement qui touche de nombreux territoires, ont ouvert des **possibilités de subvention** pour lutter contre les plantes invasives. La commune souhaite profiter de ces opportunités de subventions, en plus de ses propres fonds, pour engager cette lutte contre les plantes invasives.

Cette réunion a pour objectif de rassembler les acteurs concernés par ce projet : les propriétaires pour avoir des terres entretenues sans plantes invasives ; les agriculteurs et porteurs de projet pour avoir à disposition plus de terres pour les exploiter ; et la commune dans le cadre de son PAT.

1. Les besoins des acteurs concernés par le foncier agricole à Bréhat

Enora KUCZYNSKI - Les besoins des différents acteurs concernés par le foncier agricole à Bréhat ont été recensés lors de temps de concertation, avant même le lancement du PAT : entretiens lors de différentes études de terrain ; atelier prospective agricole ; réunions. La synthèse de ces concertations qui va vous être faite n'est pas figée : elle est amenée à changer et à évoluer.

Agriculteurs

- > **Sécuriser le foncier** : sécuriser la destination agricole des terres, mais aussi sécuriser l'usage de l'agriculteur en question sur les terres.
- > Assurer la viabilité économique de l'activité par une **surface suffisante et un parcellaire cohérent**, face à un parcellaire très morcelé, et par la **régulation du prix du foncier agricole**.
- > **Utiliser des équipements indispensables** à l'activité (filets ; clôtures ; abreuvoirs...). Le projet de révision du PLU est ici essentiel pour sécuriser certains de ces équipements, en particulier les tunnels.
- > Développer des **activités annexes pouvant nécessiter de nouvelles installations** sous la forme de bâtiments, à l'image de bâtiments de transformation.
- > **Besoin que le PAT se place en rôle de médiateur** entre les différents acteurs afin de faire ressortir les attentes et besoins de chacun.
- > Intérêt pour développer des **infrastructures mutualisées** avec les autres agriculteurs ou porteurs de projet : laboratoires ; chambres froides ; lieux de vente...

Porteurs de projet

- > Une partie des besoins des porteurs de projet sont similaires à ceux des agriculteurs, notamment en matière de foncier (sécuriser le foncier ; disposer de surfaces suffisantes ; usage d'équipements...).
- > Les porteurs de projet souhaitent développer des **activités agricoles nouvelles et complémentaires** à celles déjà en place : petits fruits ; moutons ; œufs.
- > Il s'agit de projets pour lesquels la **recherche de foncier est primordiale** : il y a une importante phase de recherche de terres disponibles et adaptées au projet. La négociation avec les propriétaires définira aussi l'**outil juridique** pour formaliser l'usage des terres : vente ou location (bail ou mise à disposition).

Témoignages de Fanny BOURGETEAU (porteuse de projet agricole) et Clémence GOURLAOUEN (Chargée de mission foncier agricole) – Communauté de communes Belle-Ile-en-Mer

Qu'est-ce que la mission foncière à Belle-Ile ? Cette mission existe depuis 2018 avec comme objectif de faciliter l'accès au foncier agricole de tous les agriculteurs : régulation des prix du foncier agricole ; accompagnement dans la recherche de terres agricoles ; aide aux exploitants en place pour les sécuriser sur leurs parcelles. C'est une mission portée par les 4 mairies de Belle-Ile. Même s'il s'agit d'un territoire plus étendu que Bréhat, les problématiques rencontrées sont les mêmes, notamment le manque d'infrastructures agricoles et des parcelles enfrichées.¹

Quel est le projet de Fanny Bourgeteau ? Mon projet est une installation d'un élevage de chèvres angora production laine mohair. J'ai un objectif d'atteindre un cheptel d'environ 70 chèvres, ce qui me permettra de vivre de mon activité. Pour cela, je dois trouver 10 ha minimum. Sur Belle-Ile, j'ai réussi à trouver 12 ha, regroupés en 2 gros ilots, dont 2 en propriété et tout le reste en commodat ou bail. Avec le commodat, le principe est que je défriche les parcelles, je les clôture et je les remets en prairie.

« Le propriétaire va voir sa parcelle transformée de friche en jolie prairie. »

« Trouver des parcelles, c'est le nerf de la guerre quand on veut s'installer en agriculture. »

L'importance de la recherche de foncier - La recherche de foncier est très fastidieuse, c'est un véritable travail de fond. Mais sans le foncier, on ne s'installe pas. Et sans un foncier sécurisé, on ne s'installe pas non plus. Il est nécessaire d'avoir une vision sur le long terme pour une installation.

Quelle est la situation concernant le prix des terres agricoles ?

Clémence GOURLAOUEN : Le prix des terres à Belle-Ile est encadré par la SAFER² avec qui on travaille depuis 2016. Concrètement, dès que des parcelles agricoles sont vendues à des prix trop élevés selon la grille de prix qui a été établie, la SAFER fait préemption. La problématique dans l'accès au foncier est davantage de convaincre les propriétaires de vendre leur parcelle que le prix.

¹ Pour plus d'informations : <https://www.belle-ile-nature.org/thematiques/foncier/>

² Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural. Les SAFER sont informées des projets de vente de biens ruraux par les notaires et peuvent acheter prioritairement le bien en lieu et place de l'acquéreur initial.

Y a-t-il aussi une situation de concurrence pour l'accès aux terres à Belle-Ile ?

Clémence GOURLAOUEN : Il y a une importante pression foncière à Belle-Ile. D'une part entre les porteurs de projet et les agriculteurs en place. Ces derniers sont prioritaires pour acheter les parcelles qu'ils exploitent déjà ou des parcelles qui jouxtent des parcelles qu'ils exploitent déjà. Les porteurs de projet doivent donc souvent aller sur des terres en friche. D'autre part, il y a aussi de la concurrence avec des personnes privées. Mais s'il s'agit de parcelles avec un intérêt agronomique, la communauté de communes pourra faire préemption même si le prix rentre dans la grille et peu importe la superficie.

M. le Maire : A Bréhat, la commune a une volonté très claire d'acheter des terrains pour éviter la spéculation foncière sur les parcelles non bâties. Des prix ont été fixés, considérés comme acceptables pour les agriculteurs. Comme à Belle-Ile, nous avons commencé à travailler avec la SAFER, mais depuis 2021. Une des problématiques les plus importantes à Bréhat sont les petites parcelles jouxtant une grande parcelle bâtie.

Propriétaires privés

Patrick PICARD - De nombreux propriétaires privés sur Bréhat sont propriétaires de parcelles éparpillées sur l'île, avec la problématique de les **entretenir**. Très attachés aux terrains, ils sont réticents à les vendre. Certains, dont moi-même, ont décidé de mettre à disposition les terres à des agriculteurs, d'abord sans aucun support juridique, puis à travers des commodats. Nous avons utilisé le commodat pour rappeler juridiquement que nous sommes bien propriétaires de la terre.

Qu'est-ce qu'un commodat ? C'est un contrat de prêt dans lequel les co-contractants précisent les conditions dans lesquelles le terrain pourra être utilisé, de manière gratuite. Le propriétaire ne peut rien demander en contrepartie. L'agriculteur peut ainsi utiliser le terrain en fonction de la convention signée. La durée du commodat est négociée par les parties et peut être indéterminée. Pour assurer la viabilité de l'activité agricole, il faut négocier une durée qui va correspondre au type d'agriculture. Le commodat peut être résilié en respectant un préavis. C'est une convention très souple ; le contenu est décidé par les parties. Cet outil est intéressant pour les propriétaires souhaitant conserver la propriété de la terre tout en la mettant à disposition des exploitants (à défaut de vente). Une douzaine de commodats fonctionnent aujourd'hui sur Bréhat.

Restaurateurs

Enora KUCZYNSKI -
> Souhait de **développer l'utilisation de produits locaux** valorisés auprès des clients qui sont réellement demandeurs.
> Les **prix relativement élevés** des produits locaux ainsi que la **disponibilité insuffisante** en termes de quantité et de régularité freinent ces projets.

Consommateurs

> **Demande des consommateurs en aliments qui ne sont pas actuellement produits sur l'île**, en particulier : fromage, œufs et volaille.
> Le **prix et le manque de diversité des produits** ont été les deux raisons les plus souvent évoquées pour expliquer la difficulté à consommer plus de produits locaux.

Commission environnement

Marion REGLER - La commission environnement et agriculture est une commission mixte (élus et citoyens) qui travaille sur des sujets touchant à l'environnement ; la biodiversité ; la préservation des milieux et l'agriculture.

> Elle travaille notamment la lutte contre les **plantes invasives** et aux rapports entre friches, biodiversité et agriculture. Pour cela, nous avons consulté la société de chasse et des naturalistes. La société de chasse encourage le débroussaillage car des paysages plus diversifiés et ouverts sont favorables à la biodiversité. Les naturalistes de Bretagne Vivante étaient eux aussi favorables à une agriculture diversifiée. Il faut une mosaïque de paysages pour un maximum de biodiversité : pâtures, cultures, prairies, friches, arbres, zones humides...

> La commission avait aussi commencé à réfléchir avant le PAT à l'objectif de **pérenniser l'usage agricole des terres** et avait fait un travail d'études préalables et de recherches de financements.

> La **plantation de haies** est une solution mise en lumière par la commission : pour un aspect biodiversité et d'amélioration de l'autonomie alimentaire avec des arbres nourriciers.

Mairie

M. le Maire - Sans les prioriser, les objectifs de la mairie sont les suivants :

> **Protéger les sites naturels**, ce qui implique la lutte contre les friches. Nous avons effectué un test sur une parcelle communale pour avoir une idée du coût ; du temps et des équipements nécessaires.

> **Redynamiser l'île** en rééquilibrant l'activité économique qui est actuellement majoritairement tournée vers le tourisme. Par exemple, le potentiel d'ateliers supplémentaires signifie des emplois permanents et éventuellement des enfants à l'école.

> Répondre aux demandes des restaurateurs et des bréhatins pour consommer local, entraînant une **meilleure autonomie alimentaire**.

> Le débroussaillage est un **investissement à long terme** permettant de répondre aux 3 objectifs précédents.

Une précision pour terminer, il faut avoir conscience que les situations foncières se complexifient au fil du temps avec les questions d'indivisions et d'héritages. Il est donc primordial d'agir dès maintenant.

Il est important de diffuser les informations de la Commission pour que le public se les approprie et participe aux réflexions sur des solutions concrètes. Par exemple à travers un rapport transmis largement auprès des bréhatins à l'année et des estivants.

2. Les actions initiées et en cours

Enora KUCZYNSKI - Afin de répondre à ces besoins, des démarches ont déjà été initiées et d'autres sont encore en cours de réflexion. Nous bénéficions notamment de retours d'expériences à travers le Réseau Agricole des Iles Atlantiques (RAIA) pour nous aider.

Concertation foncier agricole

Des échanges avec la Chambre d'agriculture, Terre de Liens et les référents sur les autres îles ont été tenus pour bénéficier de leurs conseils. Lors d'une réunion avec la Chambre d'agriculture, il nous a notamment été rappelé **l'obligation légale pour les propriétaires privés d'entretenir leurs terrains.**

Commodats

Cf explications de Patrick PICARD, p. 3.

Achats de terres par la commune

M. le Maire - Deux frères ont voulu organiser leur succession en vendant certains terrains à la commune. Après négociations, nous avons réussi à trouver un prix pour **11 384 m²**. On démarre une opération similaire avec d'autres propriétaires.

Ces actions **pérennisent l'usage agricole de la terre.**

Etude de terrain

Sur le fondement de l'étude prospective de 2017, nous souhaiterions proposer à des étudiants de réaliser une étude de terrain. L'objectif serait de **préconiser quel type d'agriculture est le plus adapté sur quels terrains.**

Débroussaillage test

Nous avons effectué un test sur une parcelle communale de **2 420m²** dans le secteur du Rosédo. Nous avons travaillé avec un professionnel local. La parcelle était difficile : cailloux, accès difficile, nombreuses herbes de la pampa. Les herbes de la pampa ont été éradiquées.

Convention VigiFoncier

Signée par la commune et la SAFER, elle permet à la commune d'être **informée de chaque compromis de vente concernant une parcelle agricole** et de demander à la SAFER de préempter.

Conventions d'éco-pâturage

M. le Maire - Cela concerne essentiellement **l'entretien de tertres.** Nous sommes satisfaits de ces conventions et souhaitons continuer cette démarche.

Projet de convention avec la CIUP

Enora KUCZYNSKI – Ce projet concerne la Maison Haraucourt, léguée à la Cité Internationale Universitaire de Paris (CIUP) avec des terrains pour un total de 8 ha. Cette maison est proposée à des étudiants / chercheurs et Jean-Philippe OUTIN est le relais sur place de la CIUP.

Nous avons contacté la CIUP pour présenter la démarche de la commune et la **possibilité pour la CIUP de permettre à la commune de mettre à disposition d'agriculteurs certains de ses terrains** qui s'enrichissent. La CIUP s'est montrée très intéressée et nous travaillons actuellement à valider la sélection de parcelles qui seraient concernées. La proposition concerne environ **4 ha.**

Appel à projets

Un appel à projet a été ouvert en juin par le **Ministère de la transition écologique** concernant des **opérations de gestion de populations d'espèces exotiques envahissantes.** L'Etat participera à 50% maximum du budget global de l'opération, pour 100 000€ maximum. Plusieurs critères sont posés, et Bréhat rempli de nombreux critères, notamment des critères « prioritaires ». Cette opportunité de subvention permet de proposer un coût de débroussaillage jugé acceptable pour la commune.

Serait-il possible d'envisager un commodat entre un propriétaire privé et la commune, charge à la commune de trouver l'agriculteur le plus pertinent pour exploiter la parcelle ?

M. le Maire : C'est justement le procédé que l'on souhaite mettre en place avec la CIUP, qui ne connaît pas forcément les problématiques sur le terrain. L'idéal serait de pouvoir accueillir les étudiants à l'automne / hiver prochain pour ensuite signer une convention avec la CIUP avant l'été. La commune pourrait utiliser le même procédé avec des parcelles de propriétaires privés.

Quelle proportion de propriétaires a déjà été contactée ? Quel a été leur réaction ?

Patrick PICARD : Très peu de propriétaires ont été contactés. Déjà car nous avons privilégié des propriétaires déjà sensibles à la thématique, et ensuite parce qu'il faut pouvoir proposer au propriétaire un projet déjà bien construit. Or on ne savait pas encore ce qui était pâturable ou cultivable. Le prochain élément de la démarche est donc cette étude sur les terrains pour savoir ce que l'on peut y faire. Il faut aussi valider sur le plan juridique plusieurs choses. On peut obtenir l'accord des propriétaires sur le principe, mais très vite des questions techniques se posent et il faut pouvoir y répondre. C'est pourquoi la démarche peut prendre du temps.

Sur quoi se base l'appellation « plante invasive » ? Pourrait-on imaginer une information sur la lutte contre ces plantes dans le Bréhat Infos ?

Enora KUCZYNSKI : Ce sont les plantes qui sont répertoriées dans la liste des plantes invasives. Cette liste est coordonnée par le Conservatoire botanique national de Brest pour la Bretagne notamment.³

Ewen POTTIER : Cette liste prévoit différents statuts selon la répartition de la plante concernée et son développement. Quel que soit le statut, il n'y a pas d'obligation de contrer, mais il y a des obligations de limiter la propagation (échanges ; ventes). Cela met donc beaucoup de temps à montrer ses effets. L'Herbe de la pampa est classée invasive avérée et est interdite à la vente.

Y a-t-il une réflexion sur le type d'agriculture souhaitée sur Bréhat ?

M. le Maire : Nous n'avons pas, actuellement, ce type de réflexions. D'abord parce que nous n'avons pas encore beaucoup de porteurs de projet, et ensuite parce que le territoire et ses contraintes font que le type d'agriculture envisageable est déjà forcément limité. Si nous parvenons à débloquer la situation du côté de la disponibilité du foncier, les contraintes d'urbanisme limiteront encore les activités possibles.

Marion REGLER : Le PAT est basé sur la concertation, nous prendrons donc évidemment en compte des critères environnementaux. Il faut une agriculture adaptée à tous les enjeux qui ont été listés plus tôt.

³ Voir la liste des plantes invasives de Bretagne (2016) : [Liste EEE_10-06-2016Bzh_V4 \(cbnbrest.fr\)](https://www.cbnbrest.fr/IMG/pdf/Liste_EEE_10-06-2016Bzh_V4.pdf)

J'ai conscience que ce projet se réalise sur plusieurs années. Il pourrait donc être intéressant qu'il soit chapeauté par une structure indépendante pour le pérenniser malgré d'éventuels changements de municipalité.

M. le Maire : Concernant les plantes invasives, c'est la mairie qui s'engage à payer en contrepartie d'une mise à disposition. Celle-ci ne passera pas forcément par la mairie. Elle pourra être réalisée directement entre le propriétaire et l'agriculteur.

Pour les propriétaires privés qui seraient intéressés par cette démarche, il faut garder en tête que l'autorisation d'exploiter ne peut pas se baser sur un commodat.

Pour un agriculteur qui s'installe, notamment, cette autorisation sera nécessaire et il aura donc besoin d'un bail. Le commodat est une formule très intéressante mais n'est pas forcément adapté à toutes les situations.⁴

M. le Maire : Nous pourrions sensibiliser les propriétaires sur ce sujet, tout en leur laissant le choix de la forme utilisée.

Marion REGLER : La Chambre d'agriculture, avec qui nous avons commencé à travailler, sera une structure à associer à ces réflexions techniques.

3. Bilan – pistes de solution

M. le Maire - L'enveloppe prévue dans le cadre de l'appel à projet n'est pas encore entièrement consommée mais des projets ont déjà été retenus. Il faut donc réagir vite. Le principe est le suivant : si un propriétaire est intéressé pour participer, la commune paiera l'autre moitié des frais du débroussaillage. La contrepartie sera l'accord du propriétaire pour mettre sa terre à disposition d'un agriculteur, quelle que soit la forme (bail, commodat). Si nous recevons beaucoup de demandes, nous lancerons déjà des actions cette année selon les fonds disponibles et pourrions relancer une opération l'année prochaine.

Quelques mots de fin par les participants à la réunion

« Cette année, chacun est confronté à la sécheresse et aux problèmes de production agricole (...). Mais d'un point de vue de santé, on a aussi tout intérêt à pouvoir consommer de bons produits !
Nous avons tous besoin de cette alimentation de qualité, que l'on soit habitant à l'année sur Bréhat ou résident secondaire. »

« On a envisagé beaucoup d'initiatives de société, mais nous n'avons pas évoqué d'initiatives privées / particulières. (...) A une autre échelle, ne pourrait-on pas envisager (...) des poulaillers, des récoltes collectives... On pourrait **mettre en avant et partager ce type d'initiatives.** »

« L'approche de l'agriculture est fondamentale et interroge sur quelque chose de beaucoup plus large (...): **le modèle économique et social de l'île.** (...) Cela suppose de trouver des **moyens d'impliquer dans cette réflexion un maximum de gens** (...) de manière à savoir vers où on veut aller. »

⁴ La mise en valeur de terres agricole peut être soumise à autorisation préalable d'exploiter, délivrée par la Direction départementale des territoires et de la mer.