

Paris le 04 décembre 2015

AGRICULTURE DE PROXIMITÉ

AIRES de PRODUCTIONS AGRICOLES et ENVIRONNEMENTALES URBAINES

Avant-Propos

L'agriculture de proximité comporte de multiples avantages pour nos régions. Dans les débats nationaux sur le devenir de l'agriculture, la notion de « circuit court » occupe une place importante. Qu'il s'agisse des travaux de l'Observatoire National des Emplois et Métiers de l'Économie Verte (ONMEV), de ceux des comités de filière du Plan de Mobilisation Emplois de la Croissance Verte ou des travaux et débats de la Loi d'Avenir Agricole, la notion de « circuit court » s'impose comme un axe plausible de développement agricole. L'agriculture de proximité est une agriculture de produits frais et locaux. Elle réduit les coûts financiers et environnementaux du transport. Elle crée du lien avec des consommateurs locaux en quête de traçabilité. C'est une agriculture demandeuse de main d'œuvre, tributaire du bassin d'emploi local. C'est également une agriculture qui permet des installations. Enfin, préserver la mixité des paysages et les terres agricoles est un réel outil de gestion des risques (prévention des incendies et des inondations).

Si l'agriculture de proximité comporte nombre d'avantages, elle doit faire face depuis de nombreuses années à l'expansion urbaine. En PACA, 3^{ème} région la plus peuplée de France, avec un solde migratoire positif, 3 habitants sur 4 occupent 10 % du territoire de la région. L'urbanisation et la périurbanisation ne cessent de croître. Les couronnes ont triplé leur population depuis 1962. L'ensemble de ces phénomènes conduit à la disparition régulière des terres agricoles, à l'augmentation et la multiplication des transports, des émissions de CO₂ et à la spéculation foncière.

Selon les données de FranceAgriMer, bon nombre des petits producteurs, serristes de l'horticulture et du maraîchage, exercent sur des surfaces inférieures ou égales à 2 ha. Notre travail les cible principalement. Ces agriculteurs sont susceptibles, plus que d'autres, d'être concernés par l'agriculture urbaine. Ils sont au cœur même de l'agriculture de proximité.

Notre proposition s'articule autour de trois axes. Tout d'abord, mettre fin au « gaspillage » des terrains agricoles inutilisés. Ensuite, proposer un contrat spécifique aux petites surfaces, hors cadre des baux ruraux, permettant de rassurer les propriétaires et de permettre un accès plus facile aux terrains disponibles. Enfin, nous souhaitons la consolidation de certaines mesures déjà existantes telles que les ZAP ou les PAEN.

Notre objectif est de permettre le maintien d'une agriculture urbaine de proximité, mais également l'installation de nouvelles exploitations en zone urbaine.

I/ Mettre fin au « gaspillage » des terres agricoles

Dans l'une de ses publications, Agreste dévoile que sur la période 2010 à 2012 les terres agricoles ont reculé de 42 000 ha. La pression immobilière a pour conséquence de faire naître des réflexes d'attente de classement en surface constructible de la part de propriétaires : apparaissent alors des friches agricoles.

Il est cependant possible d'agir. Nous rappelons ici l'action menée par la Chambre d'Agriculture du Lot-et-Garonne qui, le 06 septembre 2013, a signé avec la SAFER une convention de partenariat pour recenser les friches agricoles et convaincre les propriétaires de louer ou vendre leurs terrains.

Nous notons également l'existence de biens immobiliers dont les propriétaires sont inconnus, disparus ou décédés. Dans ces cas, les procédures à disposition des communes pour récupérer ces terrains sont longues. Alors que les années passent les terrains restent inutilisés.

Dans les deux cas, il est nécessaire pour convaincre les propriétaires rétifs, comme pour permettre l'exploitation des terrains, que les solutions alternatives reposent sur un contrat de location plus souple dans sa construction que ne le sont les baux ruraux.

En tout état de cause nous proposons :

- Que l'initiative de la Chambre d'Agriculture du Lot-et-Garonne soit généralisée à l'ensemble du territoire français.
- Que les terrains désignés comme friches agricoles puissent être loués dans l'attente de leur vente ; notamment lorsque qu'il s'agit d'une surface inférieure à 2 ha.
- Que les terrains, s'ils sont classés agricoles et considérés comme « des biens sans maître », puissent être loués par le biais d'un contrat spécifique et ce, jusqu'à ce que les procédures arrivent à leur terme ou que le propriétaire se manifeste.
- Dans ces deux cas nous proposons que soit utilisé notamment le projet de contrat que nous vous soumettons dans le chapitre 2.





II/ Contrat de louage spécifique pour l'agriculture de proximité

Nous constatons que les sujétions contenues dans les baux ruraux classiques dissuadent les propriétaires d'opter pour la location. Cette difficulté s'accroît lorsque les terrains sont proches d'une agglomération.

Quant aux différents aménagements juridiques qui permettent de s'extraire des obligations du bail rural et du statut du fermage, ils sont d'une portée limitée (bail annuel, bail de petite parcelle etc.). L'ensemble de ces dispositifs a été conçu pour répondre à des problématiques foncières sans lien avec la situation géographique des parcelles. Pour exemple, le bail de petite parcelle (Article L411-3 CRPM) de par ses conditions (interdiction pour la petite parcelle de disposer d'une autonomie culturelle), répond au besoin d'extension minimale d'une exploitation déjà conséquente. Si sa pertinence est avérée, elle n'est d'aucune utilité pour des professionnels souhaitant exploiter des surfaces réduites en périphérie des zones urbaines.

Les divers aménagements du statut du fermage, de par leurs objectifs premiers, ne facilitent en rien la mise en relation entre bailleur et preneur, dès lors que l'on évoque l'agriculture de proximité.

Afin de promouvoir les circuits courts et de permettre aux agriculteurs d'exercer leur activité à proximité des centres urbains, nous proposons la mise en place d'un contrat de louage de terrain agricole, plus souple tout en restant sécuritaire.

Comme nous l'avons dit, notre contrat vise les petites surfaces agricoles situées à proximité des agglomérations. Dans la mesure où la promotion des circuits courts est l'un des objectifs que nous poursuivons, les horticulteurs ornementaux et les maraîchers sont les cibles privilégiées.

Notre proposition ne pourra produire d'effets qu'à condition d'être précédé d'une réforme du statut du fermage. Il conviendra au préalable de modifier l'article L 411-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, afin que le contrat APAEU dont vous trouverez le détail ci-dessous puisse être intégré à la liste des cas où le statut du fermage est exclu.

Présentation synthétique du contrat APAEU (Aires de Productions Agricoles et Environnementales Urbaines)

Principes et champs d'application :

- Le contrat APAEU est hors cadre du bail rural et du statut du fermage ;
- C'est un contrat écrit ;
- Il concerne les parcelles d'une surface inférieure ou égale à 2 ha ;
- Il concerne les parcelles situées sur le territoire d'une métropole, d'une communauté d'agglomération ou à défaut sur un territoire visé par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- Il a pour but de préserver l'agriculture de proximité et les circuits courts.

Les parties au contrat :

- Le bailleur, propriétaire des terrains ;
- Le bailleur peut scinder un même terrain en plusieurs parcelles de moins de 2 ha, mais devra conclure autant de contrats que de parcelles. Toutefois dans ce cas il n'est pas possible de louer plus d'une parcelle à un même preneur ;
- Le preneur doit avoir la qualité d'agriculteur au sens du code rural.

Les biens visés :

- Tout terrain agricole classé comme tel au moment de la signature de l'acte, d'une surface de moins de 2 ha.

Spécificité du contrat APAEU :

- Il n'est pas cessible ou transmissible par le preneur ;
- Un état des lieux figure obligatoirement au contrat.

Durée :

- Le contrat est conclu pour une période initiale de 4 ans. Cette durée initiale n'est pas susceptible de modification de la part du bailleur.
- Les parties peuvent renouveler le contrat par un ou plusieurs avenants successifs. Aucun renouvellement ne peut avoir une durée inférieure à 2 ans. Quelle que soit la durée prévue, elle ne peut être diminuée qu'en cas d'accord écrit et concordant des deux parties.
- Le bailleur qui souhaite mettre fin à la relation contractuelle doit prévenir le preneur par LR+AR, 6 mois avant la date d'échéance. En l'absence, le contrat est reconduit de plein droit pour une période de 4 ans. Pour le bailleur le délai est préfix. Par contre il n'a pas à motiver sa décision.
- Le preneur qui souhaite mettre fin au contrat devra un préavis de 4 mois au bailleur par LR+AR. A défaut il reste redevable des loyers.

Fin du contrat et restitution du terrain :

- Outre les échéances citées ci-dessus le contrat prend fin au décès d'une des parties ;
- Sauf clause contraire, le terrain doit être restitué en l'état ;
- La restitution ne peut donner lieu au versement d'aucune somme de quelque nature.

Loyer :

- Le loyer doit être compris dans les minima et maxima fixés par arrêté préfectoral ;
- Le loyer est versé mensuellement ;
- Le loyer est révisable en fonction de l'indice national des fermages ;
- Les parties fixent librement les conséquences du non versement du loyer. Cependant, si les parties envisagent la résiliation comme conséquence du non versement d'une ou plusieurs échéances, elle doit être accompagnée d'un préavis de 2 mois.

Les locaux de production :

- Le bailleur peut louer, outre le terrain, les locaux qui s'y trouvent. L'assurance est à sa charge.
- Le preneur peut librement ériger des locaux de production dès lors qu'ils ne nécessitent pas de permis de construire. Cela ne modifie pas obligation de rendre le terrain en l'état.
- Le preneur devra obligatoirement obtenir, dans le contrat, l'accord du bailleur pour ériger des locaux nécessitant un permis de construire. La remise en l'état du terrain reste à la charge du preneur.



III/ Les outils visant à la préservation des terres agricoles

Nos premières propositions visent à améliorer l'utilisation agricole des terres à proximité des agglomérations, en accroissant les disponibilités d'une part, et en simplifiant les relations entre bailleurs et preneurs d'autre part.

Il faut cependant constater que les pertes de terres agricoles, de notre région, sont en grande partie, dues à l'urbanisation excessive. On ne peut clairement défendre l'agriculture de proximité et les circuits courts tout en rejetant les agriculteurs à plusieurs dizaines de kilomètres des villes. C'est malheureusement la situation actuelle. Soutenir les circuits courts implique de prendre certaines décisions en matière d'urbanisme notamment pour préserver les surfaces agricoles proches des agglomérations.

En l'occurrence, nous faisons référence aux ZAP et aux PAEN. Il est impératif que les communes, les communautés de communes et d'agglomérations, s'interrogent sur le partage des ressources foncières qui sont les leurs.

Nous souhaitons que s'engage un véritable débat sur l'ensemble du territoire des communautés d'agglomérations ou des communautés de communes pour que la notion de mixité des paysages soit préservée.

Nous souhaitons que sur l'espace géographique précédemment défini, 5% du foncier soit réservé à l'activité agricole et ce, quel que soit l'outil envisagé (ZAP, PAEN...).

RÉFÉRENCES

Références de l'avant-propos

- Les terres agricoles face à la pression de l'urbanisation : une résistance et des enjeux différenciés », INSEE Analyse n° 5, avril 2011.
- INSEE Etude Dossier n°7 Septembre 2012 Portrait de la région Provence Alpes Côte d'Azur.
- Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt Provence Alpes Cote d'Azur. Le problème foncier en zone agricole périurbaine. 2004.

Références du paragraphe mettre fin au « gaspillage » des terres agricoles.

- Agreste Primeur Numéro 313, juin 2014
- Lettre d'information de la Chambre d'agriculture de Lot-et-Garonne - Septembre 2013 n°46