



Guide du foncier bâti et non-bâti



Accompagnement à la création d'activités de
Porteurs de Projets et de Territoires Innovants

Edito

Le programme APPETI a pour objectif d'accompagner celles et ceux qui souhaitent réaliser un projet d'installation, projet autour de l'agriculture mais aussi des services, du commerce et de l'artisanat.

Beaucoup de ces porteurs de projets souhaitent s'installer en milieu rural ou péri-urbain et rapidement nous nous sommes aperçus que l'accès au foncier bâti ou non bâti constituait l'handicap majeur pour le développement de ces initiatives.

Un groupe s'est mis en place pour approcher cette problématique sur le territoire de Saint-Etienne Métropole. Erwan Joyeau, stagiaire auprès de l'A.R.D.E.A.R. Rhône Alpes (Association Régionale de Développement de l'Emploi Agricole et Rural) en a été l'animateur. Son travail de recherche bibliographique, les contacts auprès de responsables d'organismes concernés, les témoignages d'élus rencontrés, ont incité le groupe à réaliser ce document adressé aux élus locaux, car ce sont eux qui sont interrogés en premier par les porteurs de projet.

Le rôle précis de chacun n'est pas simple à définir, tant les intervenants sont nombreux.

La commune, l'intercommunalité et le S.C.O.T. ont un vrai rôle de définition de l'avenir de cet espace péri-urbain.

Le législateur, en confiant aux départements la possibilité d'intervention sur ces espaces n'a pas simplifié la donne. Pourtant, l'élu local est en droit d'attendre un soutien dans la mise en oeuvre de ces actions. Le document ci-après peut lui permettre de lister les intervenants et le rôle de ces derniers.

Les exemples de réalisation par les communes sont là pour conforter l'idée que seule la volonté d'aboutir et une forte implication des élus locaux en lien étroit avec le porteur de projet permet de concrétiser la démarche.

En lien avec le S.C.O.T., le projet intercommunal, la SAFER, les consulaires et tous acteurs de l'aménagement du territoire, le P.L.U. doit être l'outil qui finalise la volonté communale d'intervention.

Le maintien des services et des commerces dépend de la seule volonté locale grâce aux partenaires susceptibles d'accompagner cette démarche.

Il existe également beaucoup de porteurs de projets qui attendent un peu de soutien des élus locaux. Ce document a pour seule ambition d'accompagner la réflexion de chacun et d'encourager les initiatives.

S'il y parvient, il fera, j'en suis sûr le bonheur d'Erwan qui a énormément travaillé, et je veux très chaleureusement le remercier pour son engagement dans cette mission.

Rémy GUYOT, Maire de St Christo-en-Jarez

Vice président de St Etienne Métropole chargé du tourisme et du péri-urbain



Sommaire

Commerce et artisanat

Les outils d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? 6

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) 8

Les outils d'intervention 10

Agriculture

L'accès au foncier : quel est le problème ? 15

Les outils d'urbanisme 16

La réserve foncière 18

Les fermes communales ou relais 21

Le portage du foncier 23

Les acteurs du monde agricole 27

Les soutiens publics

St Etienne Métropole 30

Le Conseil Général 31

Le Conseil Régional 32

Etat et Europe 33


Vous vous posez des questions ? ...

Commerce et artisanat

Vous souhaitez préserver le commerce et l'artisanat de proximité, en assurant la transmission des locaux, en permettant l'implantation de nouveaux porteurs de projets ?

Les outils d'urbanisme

Comment utiliser un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Vous voulez : sauvegarder les pas de porte, utiliser le zonage ou encore profiter de la reconversion d'anciens bâtiments agricoles pour permettre l'implantation d'activité, faire le point sur les différents droits de préemption ... 

Quelles perspectives offre le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

Vous vous demandez quelles vont être les conséquences du SCOT sur le territoire

Les outils d'intervention

Vous souhaitez maîtriser un bâtiment et peut être utiliser pour cela le nouveau droit de préemption sur les commerces ou l'artisanat, faire subventionner votre projet, mettre à disposition un bâtiment, ou encore mettre en place une zone artisanale ...

Exemples: Sauver le dernier commerce à Fontanès (Boulangerie Multiservice)
Saisir une opportunité immobilière à Fontanès (Salon de coiffure et d'esthétique)
Redynamiser un centre bourg à Meys en combinant auberge, bar et multiservices

10 

Agriculture

Vous voulez maintenir des agriculteurs sur votre commune, et êtes prêts à contribuer aux efforts des différents acteurs pour que les exploitations se transmettent et que les candidats à l'installation puissent concrétiser leur projet ?

L'accès au foncier: quel est le problème ?

Vous souhaitez mieux comprendre d'où vient la rareté du foncier agricole, et quels sont les problèmes que rencontrent les porteurs de projet, afin de savoir où peut se situer l'action de la collectivité ?

15

Les outils d'urbanisme

Vous souhaitez sécuriser le foncier agricole au travers du PLU, ou d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) ; vous avez entendu parler de la nouvelle compétence du Département sur les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains

16 

La réserve foncière

Vous pensez que les collectivités peuvent être au cœur d'un dispositif ouvrant de réelles perspectives pour une agriculture créatrice d'emploi et de dynamisme ?

Exemple: à Mornant, le foncier est un enjeu collectif

18

... Nous vous donnons des réponses

Les fermes communales ou relais

Vous souhaitez permettre des installations en faisant bénéficier les porteurs de projet du pouvoir d'investissement des collectivités ?

Exemple : projet de vigne et de cuvage relais à St Haôn-le-Vieux (Roanne)

21

Le portage du foncier

Vous recherchez la structure juridique et la source de financement qui corresponde à votre projet. Et, si vous maîtrisez des terres, vous souhaitez les mettre à disposition d'un porteur de projet

23

Les acteurs du monde agricole

Vous souhaitez mieux connaître les missions, compétences, et prestations de la SAFER, de l'ADASEA, de l'ADDEAR et de la Chambre d'Agriculture.

27

Les soutiens publics

De la Communauté d'agglomération à l'Europe,

vous souhaitez trouver des appuis parmi les pouvoirs publics.

St Etienne Métropole

Vous souhaitez inscrire vos actions dans les dispositifs mis en place par votre communauté d'agglomération, (CDRA, PLH, ...)

30

Le Conseil Général

Vous souhaitez comprendre les nouvelles compétences du Conseil Général sur le foncier agricole, et faire le point sur ses subventions relatives à l'aménagement foncier agricole et à l'immobilier d'entreprise

31

Le Conseil Régional

Vous souhaitez y voir plus clair entre les politiques contractuelles de la Région et sa politique foncière de «droit commun». Là aussi vous souhaitez préciser quelles aides offre la Région sur l'installation en agriculture et l'immobilier d'entreprise.

32

Etat et Europe

Vous souhaitez faire le point sur les programmes d'aides européens (FEDER, FEADER), actuellement en profond remaniement, et sur l'aide d'état pour les commerces et l'artisanat (FISAC)

33

Avant-propos

«Quels sont les outils à la disposition des élus, pour développer l'offre de foncier et de bâti afin de permettre la création d'activité» ?

Le sujet est vaste, il faut traiter d'urbanisme, de droit, de financement et de marché foncier, d'intervention publique, ... il faut faire l'inventaire des acteurs mobilisables, faire la liste des différents programmes d'aides. Et puis rechercher des pratiques innovantes, des initiatives d'élus qui, toujours, rappellent qu'il est possible d'agir, ...

Ce guide est une première approche, une réflexion transversale. Les différents points qu'il contient, qui tous mériteraient d'être approfondis, se complètent mutuellement et tendent à donner une vision d'ensemble de la problématique.

Mode d'emploi

Ce guide a été conçu de telle façon que chaque partie puisse être lue de façon autonome, un peu comme une fiche thématique. Parcourez le sommaire ; une thématique en particulier vous intéresse ? un point précis vous interpelle ? Reportez-vous seulement à la page correspondante.

Notre méthode de travail

Pour réaliser ce guide, une enquête initiale a permis, par des entretiens auprès d'élus du territoire de St Etienne Métropole, d'établir un diagnostic soulignant les spécificités de ce territoire, et les attentes des élus sur le sujet. Par la suite, ce document, alimenté par un travail de recherche bibliographique, n'a pu être rédigé que grâce aux différents acteurs concernés par notre problématique. Il faut souligner, qu'ils ont, sans réserve, accepté de répondre à nos nombreuses sollicitations et de réfléchir aux différentes questions soulevées.

Avertissement

Rédigé par ailleurs à une période de bouleversement des compétences, des outils législatifs, des programmes d'aides, ce guide est nécessairement incomplet; il nous est en effet difficile d'avoir une bonne visibilité sur les effets qu'aura le SCOT-Sud Loire sur le territoire, alors qu'il est encore en cours d'élaboration, et qu'aucun autre territoire en France ne dispose d'un SCOT depuis suffisamment longtemps pour qu'on puisse profiter de leur expérience.

Difficile également de prévoir la manière dont les départements, et parmi eux le département de la Loire, feront usage de la nouvelle compétence que leur a confié le législateur au sujet des territoires périurbains.

A une toute autre échelle, on attend encore le décret d'application de la loi Dutreil qui donne aux communes un droit de préemption sur les fonds de commerce ou les fonds artisanaux...

Les nouveaux programmes d'aides européens quant à eux, sont entre les mains de Bruxelles pour relecture et validation. Nous sommes à une période charnière où s'ouvrent de nouvelles perspectives ; ainsi, s'il est difficile de donner plus de détails sur les conséquences pratiques de toutes ces évolutions, nous ne pouvons qu'inciter les acteurs locaux, et en premier lieu, les élus des communes, à se saisir de toutes ces opportunités, afin d'ouvrir la voie.

L'histoire reste à écrire ! ... à vos plumes

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU, est la clé de voûte de l'aménagement communal. Il a certes ses limites, mais peut, bien utilisé, permettre d'avoir une réelle emprise sur le développement de la commune. Voici quelques éléments de réflexions pour libérer du foncier, notamment bâti, le foncier agricole étant traité plus loin.

Principes d'urbanisme

Un document d'urbanisme :

- va dans le sens de l'intérêt général et ne saurait en aucun cas contenir de disposition relevant de l'intérêt privé.
- contient des intentions, des objectifs politiques, et non des procédures opérationnelles.

Ainsi aux questions du type : **« Peut-on délimiter, dans le PLU, un périmètre au sein duquel la mairie compte solliciter le droit de préemption de la SAFER, afin de mener sur 10 ans une opération de maîtrise ? »** ... La réponse est NON, c'est en dehors du document d'urbanisme que se mettent en place les leviers d'intervention.

- contient du règlement: il autorise ou interdit, mais n'impose pas.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD du PLU n'est pas opposable aux tiers, seules les orientations d'aménagement et le règlement le sont. Le PADD précise les objectifs de la commune avec lesquels devra être cohérent le règlement. Ce document lui permet de se donner une vision globale et à long terme de son aménagement.

C'est dans le PADD qu'une commune souhaitant agir sur l'accès au foncier pour les commerçants et les artisans doit affirmer clairement des objectifs de maintien et de renforcement, de développement ou de régénérescence du commerce de proximité et de l'artisanat

Le REGLEMENT

Voici quelques idées pour orienter l'usage des bâtiments privés, afin de maintenir des locaux voir d'en créer de nouveaux.

Sauvegarder les pas-de-porte

Il est possible, sur un certain nombre de rues, d'interdire la transformation de pas-de-porte en garage ou des locaux en habitat. Cette règle, opposable, sera invoquée pour refuser de délivrer des permis de construire. Elle permettra notamment d'éviter la transformation du local commercial ou artisanal en pièce d'habitation, par l'ancien gérant.

Réfléchir sur le zonage

La première idée, est évidemment, d'autoriser, la présence de commerces, au travers du règlement de la zone U. Mais dans une commune où il n'y a plus ou presque plus de commerce, suffit-il d'autoriser pour maintenir voir recréer ces commerces ?

On pense alors à la zone Uf (zone d'activités), qui ne tolère que les activités économiques, l'habitat en étant exclu. Sous réserve qu'un commerce soit rentable dans la commune en question, la zone Uf, permettrait la présence d'une offre foncière pour cette activité. D'ordinaire utilisée là où il y a des risques d'interférence entre habitat et activité, cette zone permet l'implantation de zones artisanales, de centres commerciaux, de galeries marchandes... Mais peut-on l'utiliser pour réimplanter un seul commerçant, dans une commune sans commerce ? Créer une micro-zone (une seule parcelle), va à l'encontre du principe d'intérêt général énoncé plus haut. Pourtant dans des communes sans commerce, pour lesquelles tous les échelons institutionnels mobilisent des fonds sur le sujet, la réouverture d'un commerce n'est-elle pas d'intérêt général ? Il faudra justifier, et s'assurer qu'il y ait un candidat; il faudra obtenir un avis des chambres consulaires. C'est le préfet qui tranchera lors du contrôle de légalité. Cependant, c'est a priori très risqué.

Permettre la reconversion de l'ancien bâti agricole. (art L123-3-1 code de l'urbanisme)

- **Enjeu** : sauvegarder et valoriser du bâti agricole par l'implantation d'activités économiques

- **Conditions réglementaires** :

- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial.

- Sa reconversion ne doit pas compromettre l'activité agricole.

- Il doit présenter tous les équipements nécessaires : assainissement, desserte, voirie, ...

- **Procédure** :

Si les bâtiments sont remaniés sans extension, il suffit de lister ceux qui sont concernés par le changement de destination au cours d'une simple modification du PLU (ou du POS). En revanche, si l'on veut changer le zonage du terrain afin de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes au bâtiment, une révision du PLU (ou du POS) s'avère nécessaire. Il est possible d'étendre une zone U existante, mais seule la zone N permet un pastillage (création de micro-zones isolées).

Les droits de Prémption

- Le Droit de Prémption Urbain (DPU) est de compétence communale et concerne les zones U et AU.

L'usage du droit de prémption doit être systématiquement justifié dans le PLU instaurant le DPU et sur la notification de prémption en réponse à une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner). Touchant au droit de propriété, il doit respecter le principe d'intérêt général. De plus, la commune ne peut préempter qu'en répondant au principe de précision et de certitude : elle doit avoir, pour le bien préempté, un projet précis, et être en mesure de le réaliser.

Utiliser le DPU pour acquérir un terrain ou un bâtiment en vue de le céder à un commerçant devra être justifié (même principe que pour la micro-zone Uf). C'est différent si la commune reste propriétaire du bâtiment.

- La commune dispose d'un nouveau droit de prémption sur les fonds de commerce, et les fonds artisanaux.

- La commune peut demander au préfet la mise en place d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), qui lui confèrera un autre droit de prémption, à la base compétence d'Etat. Les ZAD ont pour finalité la préparation d'opérations d'aménagement importantes, par des acquisitions foncières. Le droit de prémption qui y est lié, est valable sur l'intégralité de la ZAD, quelque soit le zonage dans le document d'urbanisme, et pour une durée de 14 ans.

- Citons enfin le droit de prémption de la SAFER qui concerne uniquement les zones naturelles ou agricoles et celui nouvellement attribué aux départements dans le cadre des périmètres d'intervention en faveur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Pour plus d'informations :

DDE
59 rue des Aciéries
42000 St Etienne

Service du droit du sol :
04.77.43.34.94 ou
04.77.43.80.75



Le Schéma de Coherence Territoriale (Scot)

Principe

Le SCOT a pour but de coordonner les différentes politiques publiques sectorielles d'aménagement de l'espace (transport, urbanisation, habitat, paysage, ...)

Pour les communes :

- Compatibilité obligatoire des documents d'urbanisme avec le SCOT
- Association du syndicat mixte du SCOT aux révisions ou modifications des documents d'urbanisme.

Contenu

Un SCOT contient :

- Un rapport de présentation (diagnostic)
- Un PADD (enjeux/objectifs politiques)
- Un document d'orientation générale (leviers d'action).

Si la loi impose les thèmes devant être traités, elle ne donne pas d'indication sur les orientations du SCOT, ou sur le niveau de contrainte qu'il peut contenir.

Actuellement, 16 territoires, dont celui du Scot-sud Loire, participent à l'opération «SCOT témoin», destinée à acquérir de l'expérience, et, à terme, à alimenter la loi, qui pourrait devenir plus précise.

Pour le SCOT sud Loire, 7 grandes priorités politiques* ont été définies parmi lesquelles les deux suivantes sont particulièrement à prendre en compte pour notre réflexion : le renforcement de l'attractivité résidentielle et la limitation de la consommation foncière périurbaine.

Cela se traduirait notamment par une injonction aux communes pour qu'elles consomment les réserves foncières contenues dans les zones AU, avant de déclasser de nouvelles zone A ou N.

Calendrier

A consulter sur le site Internet du SCOT*

A retenir : l'approbation du SCOT est prévue pour 2009

Les communes ont 3 ans pour mettre leur PLU ou POS en compatibilité jusqu'en 2012

En attendant l'approbation du SCOT

Principe de non constructibilité (art L122-2)

« Dans les communes [...] [non] couvertes par un SCOT applicable, le PLU ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle ».

Le syndicat mixte peut accorder une dérogation, sous réserve que les incidences de l'urbanisation envisagées sur les activités agricoles, l'environnement, le paysage et les communes voisines ne soient pas jugées «excessives» au regard de l'intérêt que représente pour la commune cette demande d'ouverture à l'urbanisation.

Une grille d'analyse* a été mise en place pour juger de ce caractère excessif ; Devront notamment être respectés les objectifs suivants (extrait) :

- limitation de l'étalement urbain par le développement du tissu existant (faire la ville sur la ville) : Reconquête des centres-bourgs / Densification de l'habitat / Maîtrise de l'urbanisation dans l'enveloppe des zones constructibles existantes
- diversification des formes d'habitat (collectif, semi collectif, individuel...) ...

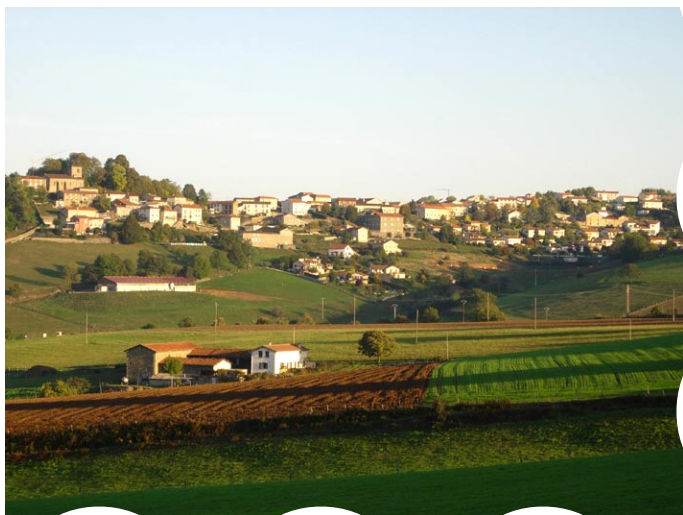
Syndicat mixte du Scot Sud Loire
46 rue de la Télématicque
BP811
42 952 SAINT ETIENNE CEDEX

Tel : 04 77 92 15 78

Fax : 04 77 74 96 21

Mail : accueil@scot-sudloire.fr

* Consulter le calendrier, les 7 grandes orientations politiques, les comptes-rendus des groupes de travail, ... sur le site <http://scot-sudloire.fr/>



Zone artisanale

A qui la compétence ?

Mettre en place une zone d'activité qui rentre dans le cadre de la compétence économique de St Etienne Métropole : cela signifie que la communauté d'agglomération doit prendre en charge la maîtrise d'ouvrage du projet, et notamment le financement.

Mais l'implantation de zones artisanales, si elles sont trop petites, ou si elles ont pour vocation de délocaliser des activités gênantes pour la vie du centre bourg, ne fait pas partie des priorités de St Etienne Métropole. La communauté de commune ne prendra donc pas en charge tous les projets. Le cas échéant, la commune peut être amenée, en fonction du coût du projet et de ses moyens, à le réaliser seule.

Procédure :

La commune doit s'adresser à St Etienne Métropole, pour lui faire part de son projet. Elle peut solliciter son concours financier pour réaliser une étude de

faisabilité (site, estimation des travaux à réaliser, chiffrage des coûts, ...)

St Etienne Métropole décide alors de s'engager ou pas.

Il faut acquérir les terrains, réaliser les travaux de terrassement, d'aménagement, viabiliser les lots, et les attribuer aux artisans.

Acquérir le Foncier

On pourrait envisager la mise en place d'une ZAD, voir d'une ZAC, bien que pour des petites zones artisanales, ces outils soient un peu trop lourds.

Si les terrains sont en zone N ou A, il paraît préférable de travailler avec la SAFER.

Les outils de l'intervention

La réglementation ne peut pas tout...

Elle ne peut en particulier pas dicter sa conduite à un propriétaire. Le meilleur outil pour la collectivité, est encore d'acquérir la maîtrise immobilière qui lui permettra de mettre des locaux à disposition de commerçants ou d'artisans.

Un droit de préemption spécifique au commerce et à l'artisanat

La loi Dutreil (2005) instaure un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux (art L 214-1, 2 et 3). Comme pour tous les autres droits de préemption, son usage doit être dûment justifié ; il faut qu'il contribue à

maintenir la présence commerciale et artisanale dans un périmètre donné, et à en préserver la diversité.

Le conseil municipal doit au préalable délimiter, par délibération, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (à la différence du DPU ce périmètre est obligatoire) ; la délibération se devra d'être précise quant aux motifs. La commune pourra ensuite faire usage de ce droit de préemption en cas de cessation d'activité, si un risque porte sur sa reprise et sa pérennité (transformation d'un commerce de proximité en agence d'assurance par exemple). La commune doit alors, sous 1 an, avoir rétrocédé le bien acquis.

Conseil Général

Soutien au commerce et à l'artisanat en milieu rural

- **Bénéficiaires** : les porteurs de projet, les communes ou EPCI (les investissements doivent être réalisés sur une commune de moins de 2000 habitants ou concernées par une ORAC ou une ORC)

- **Sont subventionnés** : l'acquisition immobilière, l'aménagement, la construction ou la réfection des locaux

NB: les investissements mobiliers du porteur de projet peuvent être subventionnés

- **Montant** : 25% de l'investissement HT pour un plafond de 35 000 € HT

- **Instruction du dossier** : réalisée par les chambres consulaires compétentes

- **Contacts** :

Chambre de Commerce et d'Industrie de St Etienne
04.77.43.04.00

Chambre des Métiers et de l'Artisanat :
04.77.92.38.00

Conseil Régional

Maintien des activités commerciales ou artisanales en zones rurales défavorisées

- **Bénéficiaires** : Communes ou groupements de communes.

- **Sont subventionnés** : l'acquisition de terrains ou de bâtiments, les travaux de construction ou d'aménagement pour un plafond de 152 500 € (HT).

- **Conditions**:

- L'initiative privée a échoué

- Le porteur de projet s'engage à être ouvert toute l'année

- La commune reste propriétaire et met à disposition par location

- **Montant** :

30 % si la commune est maître d'ouvrage (sauf pour un multiservices)

40 % si la maîtrise d'ouvrage est intercommunale ou en cas de multiservices

- **Cumul des subventions publiques** :

50 % du coût HT de l'investissement immobilier

80 % dans le cas d'un multiservices

- **Contact**:

Direction de l'Economie, Conseil Régional Rhône Alpes
(04 72 59 51 76)

Etat

Si une partie de l'opération correspond à une « modernisation ou sécurisation d'un local (vitrine comprise) », la collectivité ou le porteur de projet peuvent solliciter une aide du Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC).

Il ne s'agit pas à proprement parler d'une aide à l'immobilier, ayant pour vocation de faciliter l'accès à des locaux.

Maintenir un commerce :

Un boulanger pour Fontanès

Où :

Fontanès, secteur de la couronne stéphanoise, 600 habitants environ, 7 km²

Contexte :

2001 : fermeture de l'épicerie-dépôt de pain, dont le local est réaménagé en séjour ; L'absence de commerce dans le bourg amène les habitants à faire leurs achats hors de Fontanès : c'est le dynamisme entier de la commune qui est menacé.

Grande détermination des élus...

Les élus se refusent à voir fermer le dernier commerce du bourg et à laisser peu à peu Fontanès devenir une commune dortoir. Or il n'y a plus de local sur la commune; réouvrir un commerce signifie le construire. Un porteur de projet, seul, n'en aurait pas les moyens.

Les élus décident donc d'investir la collectivité dans ce projet...

Ils démarchent des propriétaires, dont un finit par se laisser convaincre par le bien-fondé du projet et cède son jardin à la commune pour 18.000 €. Pour la construction du commerce, des subventions seront demandées à la Région (aide maintien des activités commerciales et artisanales en milieu rural défavorisé), à l'Etat (FISAC), et à l'Europe (FEDER).

Consultation de la population

La population est consultée par questionnaire sur ses besoins et ses attentes, et régulièrement informée de l'avancée du travail par le journal municipal. Pour les élus, il est important de s'assurer qu'un maximum d'habitants soient prêts à soutenir le commerce, en venant s'y approvisionner. Il faut faire vite : les achats à l'extérieur de Fontanès doivent rester transitoires, « en attendant », et non devenir des habitudes !

... Implication des porteurs de projets

Ayant répondu à l'annonce de la mairie, les porteurs de projets sont très tôt conviés aux réunions de travail et peuvent ainsi suivre l'évolution du projet, des travaux, et donner à tout moment leur avis. Ils se sont depuis pleinement investis dans la vie communale.

La détermination des élus sera récompensée : en 2003 est inaugurée une boulangerie multiservices (soit deux ans et demi après la fermeture de l'ancien dépôt de pain). Avec le recul, force est de constater que c'est un succès, malgré les doutes qui pouvaient planer sur la viabilité d'un commerce dans un tel secteur.

Les chiffres :

La mairie construit un local de 170 m² et un appartement de 80 m².

Elle loue à bail le local et l'appartement (pour le local commercial: 200 € les 36 premiers mois, pour faciliter le démarrage de l'activité, puis 300 €)

	Dépenses	Subventions (uniquement sur le commerce HT)
Commerce	= 217.000 € HT	Région 28 %
Logement	= 111.000 € HT	Etat (FISAC) 19 %
TVA totale	= 64.000 €	Europe 29 %
Total	= 392.000 € TTC	Total Subventions 76%

La commune contracte un emprunt court terme de 50.000 € pour la TVA (reversée par l'état) ainsi qu'un emprunt long terme de 142.000 € : Il lui reste environ 34.000 € d'autofinancement.



Contacts :

- Mairie de Fontanès au 04 77 20 87 08
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de St Etienne Standard : 04 77 92 38 00 (demander le service économique) (retrouver tous les contacts sur www.cma-saint-etienne.fr)



Les outils de l'intervention (suite)

Le portage

Chapitre spécifique sur le thème du foncier p 24.

La mise à disposition : le point sur les baux commerciaux

Cette partie est un premier aperçu des différents contrats existants. Cette approche a l'avantage d'être synthétique et de permettre la comparaison.

Bail commercial (ou «**Bail 3'6'9**») - art L145 du code de commerce

Activité : commerciale, artisanale et industrielle ; dès qu'il existe un fond

Clauses : une grande liberté contractuelle est laissée aux parties. La nature de l'activité peut être limitée. Les conditions de cessation du bail ou du fond peuvent être définies.

Durée : minimum 9 ans. Des baux plus longs sont possibles.

Résiliation : possible tous les 3 ans pour le preneur (préavis de 6 mois, acte d'huissier)

Renouvellement : grande stabilité pour le preneur, qui bénéficie du droit au renouvellement (nommé «propriété commerciale») : un nouveau contrat doit être rédigé.

Le bailleur peut refuser, mais devra alors verser au preneur une indemnité d'éviction, correspondant selon les cas au coût de déménagement, si le preneur retrouve un bail à proximité lui permettant d'exploiter son fond, soit à la valeur de ce fond.

Entretien, travaux : Il convient d'être le plus exhaustif possible sur la liste des travaux et de préciser s'ils sont à la charge du bailleur ou du preneur.

Bail emphytéotique

Durée : 18 à 99 ans. Ce contrat donne une grande stabilité au preneur.

Redevance : en général modique, allège les porteurs de projet en cas

d'activité difficile à lancer, faute de clientèle suffisante

Droits du preneur : très étendus car ce contrat lui confère des droits réels sur le bien loué. Il peut notamment sous-louer ou hypothéquer. Il est totalement libre sur la conduite de son activité économique

Dans le cas où d'importants travaux sont à réaliser, ce contrat permet au preneur qui en accepterait la charge d'avoir un retour sur investissement. Cela peut permettre la restauration et l'exploitation de vieux bâtiments désaffectés.

Baux professionnels

Type d'activité : non commerciale, artisanale (dans les seuls cas où il n'y a pas de fond artisanal)

Convient principalement aux professions libérales. On notera que la position du preneur est relativement instable.

Statut : Ces contrats ne sont pas soumis au statut protecteur des baux commerciaux, à moins que les deux parties ne le souhaitent. Cette volonté doit alors être exprimée sans équivoque dans le bail. Le bailleur renoncera à ce que le preneur remplisse les conditions normalement requises dans le bail commercial au sujet de son activité.

Durée : 6 ans minimum

Renouvellement : par tacite reconduction pour une nouvelle durée de 6 ans.

Résiliation : par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour le bailleur, 6 mois avant la fin du bail ; pour le preneur, à tout moment, avec un préavis de 6 mois

Bail de courte durée

Ce bail est dérogatoire à l'article L-145 du code de commerce relatif au statut des baux commerciaux : si ceci n'est pas expressément écrit dans le contrat, le preneur peut prétendre aux garanties du bail 3'6'9.

Durée : 2 ans maximum

Renouvellement : à la fin du contrat, le preneur doit quitter les lieux, sans indemnité.

Si le propriétaire consent tacitement à ce que le preneur reste, celui-ci peut revendiquer la «propriété commerciale», le bail se transforme alors en bail commercial 3'6'9.

Si les 2 parties sont d'accord pour renouveler le bail, un nouveau contrat doit être signé, et sera soumis au statut des baux commerciaux.

Bail à construction

L'objet principal de ce bail est la construction. Le bailleur met à disposition un lieu, bâti ou non, et n'exige pas forcément de redevance pécuniaire.

Le preneur s'engage à construire et fait usage du lieu et du nouveau bâtiment pendant toute la durée du bail. Au terme du contrat, c'est le bailleur qui est propriétaire des bâtiments.

Location Gérance

Le propriétaire d'un fond de commerce ou artisanal, cède au preneur, le «locataire gérant», le droit d'exploiter ce fond, moyennant une redevance. Il conserve un certain contrôle sur ce fond (en encadrant notamment l'évolution de l'activité. Il peut par exemple exiger que le chiffre d'affaires ne puisse baisser de plus de 20 %)

Durée : libre

Renouvellement : possible par tacite reconduction ; mais le locataire-gérant n'a pas un droit au renouvellement automatique du contrat. Le propriétaire qui reprend son fond ne doit pas verser d'indemnités.

Responsabilité : le propriétaire est solidaire des dettes contractées par le locataire-gérant pendant l'exploitation du fond.

Ce contrat peut être une solution transitoire pour tester des porteurs de projet, avant de leur céder le fond de commerce.

Mais attention...

... Il ne s'agit pas d'un crédit-bail, les redevances payées ne peuvent être retranchées au prix du fond à reprendre.

... Egalement, à ne pas laisser sous-entendre que ce contrat vaut pour promesse de vente.

... Des conditions particulières de forme et de fond encadrent la signature d'un tel contrat.

Convention d'occupation précaire

Durée : en lien avec la réalisation d'un événement (démolition, expropriation, issue d'un procès, ...). Ce contrat est temporaire. A l'avènement de cet événement, le preneur doit quitter les lieux et ne peut prétendre à une indemnisation.

Conditions : pour éviter les abus, l'usage d'un tel contrat doit remplir les 3 critères suivants : motif légitime, durée réduite et redevance faible.



Un salon de coiffure :

Dégager une offre de local, c'est possible

Une opportunité à saisir

En 2005 un terrain de 600m² et son bâtiment sont mis en vente. Son rez-de-chaussée qui, dans le temps, accueillait une activité commerciale, avait par la suite été réaménagé en séjour. La mairie sent qu'il y a peut être là l'occasion de rendre à ce bâtiment sa vocation économique originelle. Elle l'acquiert, à l'amiable, pour la somme de 80 000 €.

Une vente sous conditions

Ne pouvant ni ne souhaitant conserver la maîtrise du lieu et faire tous les travaux d'aménagement nécessaires à la revalorisation du bâtiment, la commune souhaite le revendre. Mais la vente aura une condition : le rez-de-chaussée sera réservé à une activité commerciale ou artisanale.

Les bailleurs sociaux, contactés par la mairie, proposent que le terrain leur soit cédé, et envisagent de démolir le bâtiment pour reconstruire 7 nouveaux logements en plus du commerce souhaité par la mairie. Ce projet ne convient pas aux objectifs de développement des élus (notamment en terme d'intégration architecturale des bâtiments) mais c'est surtout la mise à disposition gracieuse que la mairie ne peut soutenir financièrement. C'est finalement un particulier du village qui se propose de racheter le terrain et le bâtiment afin de s'aménager un logement à l'étage. Cette personne accepte les conditions de la mairie: une partie du rez-de-chaussée sera réaménagée en local avec vitrine.

Le bien lui est donc cédé, au prix d'achat majoré des coûts intermédiaires (notaires, géomètres, expertise, intérêt de l'emprunt) : 88 000 €.

Le local accueillera un salon de coiffure et d'esthétique.

En parallèle, la mairie a recherché un porteur de projet intéressé par le local prochainement disponible. Une coiffeuse et une esthéticienne se présentent ; La commune s'assure que les futures propriétaires et locataires puissent se rencontrer, se connaître et s'accorder sur le projet. Le permis de construire est déposé le 30 octobre 2006 et l'installation est prévue pour le printemps 2007.

Une opération blanche

A la fin des opérations, la commune retrouve l'équilibre financier. Certes, il a fallu, en attendant la revente, mobiliser 80.000 €, supporter les coûts de portage et surtout prendre un risque : en effet, lors de l'achat, aucun projet précis ne vient donner une perspective de débouché à cet investissement. Et il n'est pas sûr que l'ambition que porte l'équipe communale de trouver un acheteur acceptant de réaménager le rez-de-chaussée en local commercial ou artisanal se concrétise. Les élus se fixent alors comme objectif d'avoir revendu le bien, quoi qu'il arrive, avant la fin du mandat, même s'ils doivent renoncer à leur projet.

Quand la volonté politique est là ...

En dehors de la question financière, c'est donc surtout sur le plan politique que la commune doit avoir une forte volonté. Il faut avoir la conviction qu'il est possible d'aller au bout et s'en donner les moyens : il faut donner du temps, rencontrer les gens concernés, convaincre, ... Ces élus ont su prouver qu'il était possible d'agir concrètement, de créer de l'emploi et d'apporter des services aux habitants.

Meys

Contexte :

- Canton de St Symphorien sur Coise, limite ouest du Rhône
- 700 habitants, 1500 ha
- Diminution de l'offre de service. En 1995, il n'y a plus de commerces.

Enjeu :

Vitalité communale, attractivité du centre (la croissance démographique se fait dans les hameaux), préservation des espaces agricoles (subissant la pression de cette urbanisation nébuleuse).

Maturation :

Lorsqu'en 1995, la nouvelle équipe municipale emmenée par Mr Cloye prend ses fonctions, elle compte redonner de la vie à Meys, et aura pour principal objectif de réouvrir un commerce.

Après s'être adressés à l'Etat, et à la CCI, les élus font réaliser une étude de faisabilité. La réponse est décevante : il n'y a pas assez de clientèle, un multiservices ne serait pas rentable. Pourtant, il faut bien répondre aux besoins de certaines catégories de la population qui ne peuvent faire leurs courses faute de pouvoir se déplacer (personnes âgées, à mobilité réduite).

Un couple de jeunes se présente alors. Ils sont dans la restauration et proposent d'ouvrir une auberge. Sans hésiter les élus donnent leur feu vert, mais il y aura une condition : ils devront ouvrir un multiservices en parallèle de l'auberge. En associant les deux activités, l'affaire devient rentable et le projet viable.

Réalisation :

Dans le centre bourg, il reste encore un bar au sein d'un grand et ancien bâtiment avec un hectare de terrain. La dame qui le tient est assez âgée et est en passe de cesser son activité. Après quelques refus, elle accepte de vendre à la mairie.

Il y a certes beaucoup de travaux à faire pour remettre le bâtiment en état, mais il y a beaucoup de surface et il est bien situé.

Enfin, les deux jeunes ouvriront une salle de 80 couverts, un petit local de 40 m² pour le multiservices et relanceront le bar... **et c'est un succès** : l'auberge notamment, qui réalise un chiffre d'affaire 2 à 3 fois supérieur à celui espéré ! Sa réputation se répand très vite et contribue à rehausser l'attractivité du bourg. 4 emplois sous CDI ont de plus été créés !

Le bâtiment accueillera également 6 logements sociaux (bail emphytéotique à un OPAC) et le reste du terrain permettra de réaliser un lotissement et de repenser la voirie. C'est finalement tout le centre Bourg qui sera réaménagé et rendu plus vivant (une place est aménagée devant l'auberge, la salle polyvalente est agrandie grâce aux nouveaux accès, ...)

Portage

C'est la commune qui détient le bâtiment, les terrains alentours ayant été cédés lors de l'opération immobilière. Les locaux de l'auberge du multiservices et du bar sont loués aux jeunes restaurateurs par un bail commercial qui comprend également la licence.

Ainsi, cette dernière est ancrée dans le centre bourg de façon durable ; les détenteurs d'une licence peuvent en effet déplacer le lieu de l'activité rattachée à celle-ci sur un rayon de 40 km.

Financement

- La commune a autofinancé l'achat du terrain et du vieux bâtiment
- La vente pour les lotissements constitue une opération blanche.
- Les travaux pour l'auberge ont été subventionnés à 80 % si l'on cumule les 400.000 € de la région (« maintien du dernier commerce »), les 440.000 € du FISAC et les 1.062.000 € de la Dotation Développement Rural.
- L'aménagement du centre bourg recevra l'appui du Conseil général et de l'Europe

Foncier agricole

D'où vient la rareté du foncier agricole ?

La rareté du foncier disponible vient bien sûr de l'extension des zones urbaines qui diminuent chaque année la surface agricole en consommant toujours plus de terres.

Mais, la rareté, c'est aussi celle du foncier accessible : les conflits sur l'usage de la terre (loisirs, tourisme, agriculture), la spéculation sur l'évolution du zonage, tirent les prix du foncier à la hausse.

Au delà de la surface agricole totale en baisse ou des prix du terrain en hausse, la rareté est également en lien avec les mutations structurelles de l'agriculture : le nombre d'exploitations diminue, tandis que leurs tailles augmentent. Certaines exploitations deviennent alors plus difficiles à reprendre car elles nécessitent de plus lourds investissements. La fragmentation de celles-ci, lors de la cessation, alimente alors la raréfaction foncière car une exploitation disparaît ; certaines parcelles peuvent même, à l'occasion, perdre leur usage agricole.

Que peut faire la collectivité ?

Face à la réticence des propriétaires à signer des baux, les élus se doivent d'être fermes quant à la vocation agricole des terrains.

Si le marché du foncier agricole, seul, ne permet pas toujours la préservation ni l'émergence d'entités foncières cohérentes permettant l'installation, n'est-ce pas à la collectivité de combler cette lacune ? Que peut-elle initier pour que les parcelles qui se libèrent soient mises en réserve le temps de constituer un stock suffisant pour implanter une exploitation ?

Par ailleurs, si l'objectif est de « permettre à l'agriculteur d'exploiter » et non de lui « permettre d'acquérir », comment assurer la mise à disposition de terres à l'agriculteur en lui épargnant le « poids de la maîtrise » ? Qui peut se charger de cette maîtrise ? La collectivité ? Des particuliers, propriétaires foncier, sensibles à l'enjeu de la « création d'activité » ?



L'accès à la terre :

Quelles difficultés rencontrent les candidats à l'installation ?

Il convient tout d'abord de bien faire la distinction entre propriété et usage : l'exploitant n'est pas, ou du moins pas systématiquement, le propriétaire. L'un et l'autre, n'ont pas les mêmes intérêts, ni les mêmes contraintes.

- Le foncier ne se libère pas toujours d'un seul coup, avec une exploitation à reprendre. Au contraire, les parcelles ne se libèrent assez souvent que par petits groupes. Si c'est le bail qui est à reprendre, et non la propriété, les surfaces libérées sont souvent trop petites pour accueillir une exploitation viable ; un porteur de projet ne peut prétendre s'installer. Un autre locataire désirent s'agrandir les récupère.

Si les terres qui se libèrent sont à vendre, le porteur de projet peut bien sûr envisager de les acheter, s'il en a les moyens, mais il est difficile d'imaginer qu'il puisse faire ainsi jusqu'à ce qu'il soit propriétaire d'une surface suffisante pour prétendre à l'installation. Il paraît risqué de contracter petit à petit des emprunts, alors même que l'installation n'est pas encore acquise, et que le porteur de projet ne génère encore peu de revenu.

- Dans le cas d'une cessation d'activité, le repreneur doit faire face à des investissements très lourds (foncier, bâtiment d'exploitation, matériel, ...) et doit très souvent s'endetter à un niveau qui met en danger la stabilité de son exploitation.

- Par ailleurs, lorsqu'il s'agit d'avoir accès à la terre par location, il est fréquent que des propriétaires aient des réticences pour signer un bail.

Sécuriser le foncier agricole

Dans le PLU

Au début de ce document ont été évoqués les aspects du PLU qui concernent le foncier bâti, dans le cadre d'une réflexion sur la création d'activité commerciale ou artisanale. Cette partie traite du foncier dans ses aspects agricoles. L'enjeu principal, pour lequel le PLU est un outil essentiel, est l'articulation entre agriculture et urbanisation.

Connaître son territoire

Il faut profiter de l'élaboration du rapport de présentation du PLU pour analyser en profondeur les caractéristiques agricoles du territoire de la commune : implantation, difficultés, atouts, dynamique, ... Plus la collectivité détiendra d'informations, plus elle sera en mesure d'apporter une réponse adéquate aux problèmes de son espace agricole.

L'ADASEA et la Chambre d'Agriculture proposent une étude des enjeux agricoles :

- Enquête des exploitations (>1 ha) aboutissant à une «photographie» de l'implantation de l'agriculture, de ses engagements et contraintes ainsi que des projets à 5 ans des agriculteurs.
- Analyse et commentaires de ces informations sur support cartographique.

Coût :

- 5000 € à 10 000 € par commune selon les cas.
- 20% des frais liés au temps de travail sont supportés par l'ADASEA et la Chambre d'Agriculture
- Le Conseil Général subventionne cette prestation.

Délimiter un zonage claire et cohérent

La commune devra confronter ces informations relatives à l'agriculture, avec l'ensemble des informations, prévisions ou perspectives de développement de son territoire. Il s'agit notamment de comprendre la dynamique de l'urbanisation afin de l'encadrer au mieux, tout en confortant en parallèle les points forts de son agriculture. Il ne s'agit pas de renoncer à toute croissance démographique, mais de repenser la façon dont celle-ci se traduit sur le territoire en terme d'aménagement. La définition du zonage, et à travers elle toute la vision que la commune se donne de cet aménagement, doit prendre en compte, en les pondérant, les différents éléments que sont le paysage, l'accessibilité, la valeur agronomique, ...

Voici quelques éléments, non exhaustifs, de méthode prospective :

1 - Il est conseillé de densifier les zones déjà urbanisées. On privilégiera ainsi le logement collectif aux pavillons individuels.

2 - Dans un second temps, il est recommandé de consommer les réserves foncières des zones AU déjà existantes avant de déclasser d'autres zones A ou N.

Le cas échéant, on pourra combler les espaces agricoles en voie d'être enclavés par une zone U dessinant un motif en dent de scie. Il s'agit des zones les plus exposées à la pression foncière. Mieux vaut les urbaniser maintenant qu'ouvrir ailleurs de nouveaux «fronts».

Si un bâtiment d'exploitation venait à se faire entourer par la zone urbaine, il faudrait étudier des solutions pour le délocaliser. Là où il est, ce bâtiment est voué à disparaître ou à changer d'usage ; c'est la pérennité de toute une exploitation qui est en jeu. Par ailleurs, de part le périmètre de réciprocité, il gèle tout le terrain qui l'entoure et reporte ainsi ailleurs la pression urbaine.

3 - Sur le long terme, il faut prévoir les espaces où la poursuite de l'urbanisation portera le moins atteinte aux intérêts agricoles du territoire, et définir ainsi des axes de progression futurs de l'urbanisation. Ces terrains pourront être classés en zone AU ou même rester en zone A.

4 - Pour le reste du territoire, il faut verrouiller la vocation des espaces actuellement agricoles et les classer en zone A.

La meilleure arme dont la commune dispose pour limiter les spéculations et atténuer les pressions qu'elle subit, est de se doter d'un projet ferme et cohérent d'aménagement de son espace sur le long terme.

Ce travail de réflexion prospective pourra se faire en collaboration avec la chambre d'Agriculture. Il prendra toute sa place dans le cadre d'un dispositif de veille et de réserve foncière au sein des commissions foncières communales.

La ZAP (Zone Agricole Protégée)

Description :

À l'initiative du préfet ou d'une ou plusieurs communes, cet outil trop peu connu est un des plus efficaces pour protéger un espace agricole de l'avancée urbaine. Son principal effet est la soumission de toute mutation de zone agricole en zone constructible, à l'avis de la Chambre d'Agriculture, de la CDOA et le cas échéant de l'INAO. S'ils considèrent que ce projet altère durablement le potentiel agricole, biologique, écologique ou économique de la zone, ils peuvent rendre un avis défavorable ; seul le Préfet peut alors autoriser la mutation du zonage.

Procédure :

Un document de proposition doit être élaboré ; il contient une analyse des caractéristiques agricoles de la zone concernée, les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur, ainsi qu'un plan de délimitation du périmètre de la ZAP.

Ce document doit recevoir l'aval du, ou des conseils municipaux concernés ; Il est ensuite envoyé à la Chambre d'Agriculture, à la CDOA et si besoin à l'INAO qui ont deux mois pour émettre un avis.

Le projet est alors soumis à enquête publique, puis de nouveau aux conseils municipaux.

C'est le préfet qui déclare, par un arrêté, le classement de la zone en ZAP.



Les « périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains »

Nouvelle compétence pour le Conseil général

La loi « Développement des Territoires Ruraux 2005 » (art 73 et suivants) confie aux départements des espaces périurbains et leur donne un droit de préemption sur le foncier agricole en vue de protéger les paysages naturels et l'activité agricole. Au sein de « périmètres d'interventions » qu'il délimitera, il tentera d'empêcher la spéculation foncière, et la consommation foncière excessive des zones urbaines.

Actuellement, une expérimentation est en cours sur certains départements, menée par Terres-en-ville et la fédération nationale de la SAFER.

Il faudra donc suivre de près le positionnement du Conseil Général de la Loire, les collectivités locales (communes, intercommunalités) pouvant être force de propositions.

Plus d'infos



<http://www.bergerie-nationale.educagri.fr>

ou encore

<http://www.ain.pref.gouv.fr/DDAF/dgeaf/textes/outils/zap.html>

La commune de Burdignes, au sud du Parc du Pilat, dont elle fait partie, initie la mise en place d'une ZAP. Afin de suivre l'avancement de la réflexion et de la procédure et de profiter de leur expérience, contacter l'adjoint à l'agriculture (tél : 04 77 39 60 54).

Secrétariat technique de « Terres en Ville »
40 avenue Marcellin Berthelot
BP 2608
38 036 Grenoble Cedex 2
Tél. 04 76 20 68 31
Fax 04 76 40 38 44



Réserve foncière

Afin de répondre aux problématiques du foncier agricole, cette partie propose quelques pistes de méthode pour mettre en place un dispositif de réserve foncière. Il appartient à chaque collectivité d'en redéfinir, par l'expérience, les contours, en lien avec sa politique et en concertation avec l'ensemble des acteurs de son territoire.

Quelle échelle d'action ?

En fonction de l'implantation des exploitations et de l'interdépendance des communes, il est peu probable que l'échelle communale soit suffisante pour une réserve foncière. D'autant plus qu'une commune seule pourra difficilement porter et organiser le dispositif (ne serait ce que par rapport au coût de celui-ci). A l'inverse, la communauté d'agglomération est peut être trop large. Il faut prendre le temps de s'entendre sur un périmètre d'action (groupement de communes apparemment).

1er Etape : Mettre en place une veille foncière

L'idée est d'anticiper les mouvements fonciers afin d'être en mesure d'intervenir à temps

1) Lister la nature des informations nécessaires sur :

- les propriétaires (identité, localisation, âge, indivision, inventaire de leurs propriétés)
- les exploitations (type de production, contraintes, structure du parcellaire, locations, propriétés) et les exploitants (identité, âge, projets)

2) Effectuer les enquêtes pour recueillir ces informations, qui pourront ensuite être rassemblées dans une carte communale du foncier agricole. Il sera judicieux de faire appel aux outils SIG (voir ci-contre).

Mettre en place un dispositif de réserve foncière nécessite :

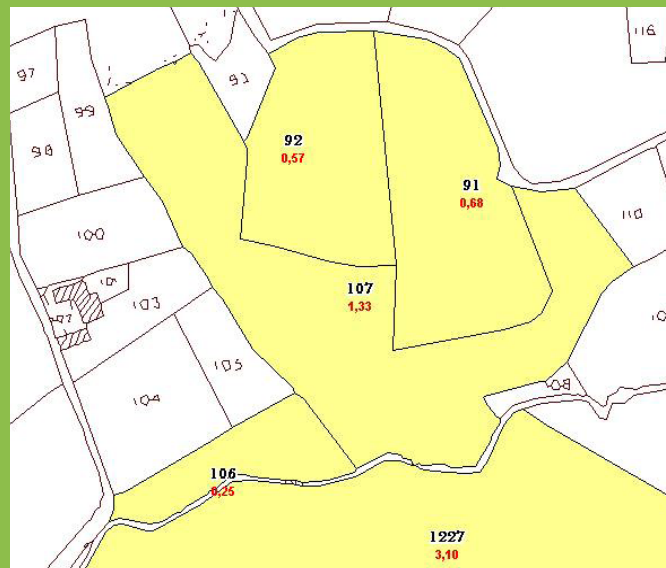
- Un gros travail d'animation : pour les comités de veille, la concertation et la mobilisation des acteurs, la définition des objectifs politiques, le comité décisionnel, la sensibilisation des propriétaires, le recueil et la gestion de données, les interventions foncières, ...
- Une maîtrise de l'information : mutations foncières, projets d'installation
- L'usage d'outil d'ingénierie foncière : cartographie, base de données, ...
- Un travail d'expertise conséquent : analyses et commentaires de données, propositions et conseils.
- L'usage d'un droit de préemption

Un partenariat fort regroupant l'ensemble des acteurs du monde agricole et rural facilitera le processus de mise en place d'une réserve foncière.

La carte foncière sous SIG (Système d'Information Géographique)

Ces logiciels permettent de rendre dynamiques les informations recueillies :

- édition de cartes thématiques (ex. carte du parcellaire classé par propriétaire ou encore carte des exploitations fragilisées...)
- projection dans le temps (exploitations à transmettre dans les 10 ans à venir...)



3) Réfléchir à la réactualisation des données recueillies (question centrale du dispositif de veille foncière). Il faut en fixer la fréquence, et anticiper les moyens qui seront nécessaires à ce travail.

4) Mettre en place un comité de veille : celui-ci aura pour mission de coordonner la collecte des données, d'alimenter les cartes foncières communales, d'analyser les données, d'anticiper les mutations foncières (ventes, cessions, ...), d'alerter en cas de mutation.

2ème étape : Mettre en réserve du foncier

1) Mettre en place un comité décisionnel (la commission foncière communale)

Celui-ci aura pour tâche de se prononcer, aux vues des informations, analyses et alertes du comité de veille, sur une intervention (achat, préemption, proposition d'échange). Il rendra sa décision en respectant les objectifs politiques qui auront été fixés par la collectivité.

2) Acquérir le foncier et le stocker ...

Le comité de veille permet un travail d'anticipation pouvant aboutir à des achats à l'amiable. Le cas échéant, il faut se servir du droit de préemption de la SAFER, acteur qu'il est préférable d'intégrer dans le dispositif.

Important : Les capacités de la SAFER en matière de portage sont limitées. Le dispositif doit définir clairement les moyens qu'il est capable de mobiliser pour compléter les fonds de la SAFER et voir avec elle comment articuler les moyens de chacun.

L'ouverture d'une ligne budgétaire pour l'acquisition du foncier sera nécessaire. La revente, à terme, des terrains, permettra la mise en place d'un fond de roulement.

3) ... Ou bien le mettre en réserve sous forme de location

Mettre en réserve le foncier prend du temps et le porter durant ce temps coûte de l'argent (les frais de portage correspondent à des immobilisations financières).

Face à ce lieu commun, il y a une deuxième stratégie ...

Il s'agit de s'entendre avec les propriétaires afin que ceux-ci confient temporairement leurs terres à

la SAFER. Celle-ci les loue ensuite par bail précaire à des agriculteurs, jusqu'à ce qu'un nombre suffisant de parcelles ait pu être rassemblé et qu'une installation soit possible.

Outil : convention de mise à disposition.

Intérêt : la collectivité ne s'engage pas financièrement sur le foncier. (NB : la SAFER aura tout de même des frais de gestion qu'il faudra financer, soit par la collectivité, soit par un prix de rétrocession plus élevé).

Appui du Conseil Général

Il y a des perspectives de subvention sur l'animation foncière.

Il faut surtout être attentif au positionnement du département de la Loire par rapport à sa nouvelle compétence concernant le foncier périurbain.

Appui du Conseil Régional

La région propose une aide à l'ingénierie et des prêts bonifiés pour les acquisitions foncières afin de faciliter la réalisation de projets inscrits dans le CDRA ou le PNR. Les prêts sont limités à 10 ans et ne sont pas prévus pour soutenir une réserve foncière à long terme ; L'aide à l'ingénierie, en revanche peut être mobilisée sur un tel dispositif.



Aménagement du territoire, organisation de la profession agricole, relation agriculteurs-citadins, ... nombreux sont les sujets que devront aborder les élus qui se lanceront dans un projet de réserve foncière ; et nombreuses sont les questions qui en découleront !

Une concertation la plus large possible sera nécessaire :

Représentants d'agriculteurs, association de développement agricole, services des collectivités territoriales, représentants de la société civile, habitants ... Plus il y aura d'acteurs mobilisés, plus les résultats auront des chances d'être durables.

Il est impossible de prévoir, à l'avance, de façon théorique, le détail du dispositif. Le caractère expérimental de cet outil et la spécificité de chaque territoire font que ceux-ci devront apporter leur propres réponses, et, pas à pas, mûrir leur propre modèle de dispositif.

A Mornant, le foncier est un enjeu collectif !

***G*enèse du projet, définition des objectifs, imagination d'un dispositif**

C'est un diagnostic de la Chambre d'Agriculture qui est à l'origine de la réflexion des élus de la COPAMO (Communauté de Communes du Pays Mornantais). Face aux atouts et contraintes de l'agriculture qui ressortent de ce diagnostic, ils décident de mobiliser la communauté de communes selon 4 axes : **effort agro-environnemental / relation citoyens-agriculteurs / aspects socio-économiques / Foncier-Installation.**

Pour ce dernier thème, deux objectifs ont été fixés :

- **Sécuriser le foncier agricole** en s'appuyant sur un zonage ferme et cohérent dans les documents d'urbanisme (PLU aussi bien que SCOT).
- **Assurer le renouvellement des exploitations** en anticipant les mutations foncières.

La réalisation de ce deuxième objectif sous-entend la mise en place d'un dispositif de **veille foncière**, à travers lequel les élus de la communauté de communes, souhaitent proposer une gestion « collective » du foncier.

Afin de définir clairement le contenu de ce dispositif, un groupe de travail mixte a mobilisé des élus ainsi que la profession agricole (à travers des représentants du CODRALY - Comité de Développement de la Région Agricole LYonnaise). Trois stagiaires ont également travaillé à la construction du dispositif.

Un dispositif en trois points

- **Des commissions agricoles communales** dans chacune des communes de la COPAMO, doivent rassembler des élus, des représentants des agriculteurs et des membres de la société civile. Ces commissions ont pour objectif de mener une réflexion collective sur le lien entre agriculture et territoire (devenir du foncier, PLU, déplacement, ...).

Leur mission phare concerne le thème de la cessation/reprise. Il s'agit de rencontrer les futurs cédants suffisamment en amont de leur cessation et de les sensibiliser sur la transmission. Il s'agit d'anticiper les terrains à céder pour tenter de trouver des solutions de portage permettant à terme des installations ; il s'agit enfin d'identifier des porteurs de projets et de les mettre en relation avec les cédants.

Comme mission, il faut également citer le travail d'animation à effectuer autour du problème des friches.

- **Un outil SIG (système d'information géographique)** appuiera la réflexion des commissions communales. Ces cartes seront alimentées par deux bases de données concernant les exploitants (âge essentiellement) et les exploitations (statut, système de production et de commercialisation, contrats, ...). Une première enquête est nécessaire au démarrage de la veille foncière. La réactualisation des données pourra être effectuée automatiquement par la Chambre d'Agriculture grâce aux différents enregistrements administratifs qu'elle réalise.

Travailler à l'échelle de la parcelle paraît trop complexe et coûteux; Ainsi un travail à l'échelle de l'ilot, dans l'exploitation, paraît plus approprié. La possibilité d'exploiter les cartes de déclaration PAC détenues par la DDA est étudiée (celles-ci ont l'avantage d'être mis à jour tous les ans).

- **Un large partenariat pourrait rassembler :**

- **La SAFER** pour la veille foncière et son droit de préemption
- **L'ADASEA** sur l'action cédant-repreneur
- **La Chambre d'Agriculture** pour l'observatoire du foncier et l'animation des commissions communales (2 conventions pourraient être signées)

Avancement

- 2 commissions agricoles communales fonctionnent : Chaussan et Ste Catherine sur Riverie

- 3 autres se sont déjà réunies une fois : Orliénas, Mornant et Soucieu-en-Jarrest

- La finalisation des conventions de partenariat est en cours, tandis qu'en parallèle se poursuit la recherche de financement (piste : Conseil Régional, Conseil Général en lien avec les nouvelles compétences qui lui sont attribuées par la loi DTR de février 2005)

- Les enquêtes auprès des agriculteurs devraient commencer courant 2007 : chacun d'eux va être invité à déclarer les informations le concernant.

- Un premier projet d'installation est en cours sur une exploitation.

Les fermes communales ou ferme relais

Contexte et enjeux

- Nécessité de la présence d'agriculteurs sur le territoire (fermeture des paysages, risques d'incendies, image et terroir à valoriser, présences d'actifs et de leur famille ...)
- Difficultés que rencontrent actuellement ces agriculteurs à s'installer (investissement trop lourd, endettement, ...)
- Perte permanente de terres agricoles (enfrichement ou urbanisation).

Principe

Là où le porteur de projet, seul, n'en a pas les moyens, la collectivité prend en charge les bâtiments d'exploitation, voire même une partie du foncier :

- **Les bâtiments d'exploitation** : achat, rénovation, mise aux normes, construction
- **Le foncier** : acquisition de tout ou partie des parcelles permettant de rassembler une surface suffisante à l'installation. Le reste des parcelles pourrait être sécurisé par un lien entre les propriétaires.

Mise à disposition du porteur de projet

On peut distinguer :

- **La ferme communale** : la collectivité installe un « gérant » et conserve ainsi le patrimoine qu'elle acquiert ; elle s'assure ainsi de la continuité de l'activité agricole, même à long terme
- **La ferme relais** :
 - en location vente : le jeune installé devient progressivement propriétaire des bâtiments, il bénéficie en fait du pouvoir d'investissement de la commune, qui réalise une « opération blanche » grâce au remboursement par les « loyers »
 - en usage transitoire : l'agriculteur débute son activité dans une exploitation mise à sa disposition en attendant son installation définitive sur sa propre exploitation. Il dégagne ainsi un revenu qui l'aide à faire face aux avances de trésorerie de son installation. Cela lui laisse également du temps pour trouver du foncier.

Portage et financement : Quelle structure juridique ?

- Pour les parcelles que la collectivité ne détient pas, on peut monter une AFA (Association Foncière Agricole) ou une AFP (Association Foncière Pastorale) dans lesquelles se regrouperaient les propriétaires, conscients des enjeux mentionnés plus haut, et prêts à gérer collectivement ces parcelles afin de conserver l'intégralité de l'exploitation.
- Afin d'associer d'autres partenaires au portage du foncier ou du bâtiment (particuliers, entreprises) on peut envisager la création d'une SCI ou d'un GFA.



Aides

- Se reporter à la partie aides publiques, notamment :
- **Saint Etienne Métropole** : action 15 du CDRA, ferme communale.
 - **le Département** : aide à l'animation foncière
 - **la Région** : prêts bonifiés pour l'acquisition de foncier, aide à l'ingénierie foncière, ...
 - **l'Europe** : ligne 125c du FEADER relative aux infrastructures agricoles, ..

Voir exemple de «Vigne relais» page suivante

Vigne relais

Où ?

Vignoble de la Côte Roannaise, AOC (210 ha, 10.000 hectolitres/an, 49 exploitations) ; terrains situés sur la commune de St Haon le vieux (nord Ouest de Roanne).

Contexte

- Difficulté, pour les jeunes à s'installer hors cadre familial. Il faut environ 3 ans pour qu'une vigne soit productive et donc 4 ans pour en tirer un revenu
- Absence de succession familiale pour certains viticulteurs – danger pour le renouvellement des exploitations et du vignoble.
- Crise viticole
- Nécessité de préserver de l'urbanisation les terrains inscrits en zone d'appellation.

Projet

L'Association Viticole Roannaise (AVR) et le CFPPA de Roanne ont décidé de mener une expérimentation sur le concept d'installation progressive. Il s'agit de mettre à disposition de jeunes en phase d'installation, des vignes déjà productives, par une convention de mise à disposition pluriannuelle.

Alors qu'ils doivent supporter les coûts de leur installation (achat ou location de terre, plantation de vignes, achat de matériel dont le cuvage) sans pouvoir en attendre de revenus avant 4 ans, ils peuvent ainsi exploiter cette vigne et vendre la production. Après une mise à disposition d'environ 5 ans, ils cèderont la vigne relais qui sera alors proposée à d'autres jeunes.

Pour réaliser ce projet, le CFPPA et l'AVR se mettent en quête de 3 ha. Assez vite finalement, une opportunité se présente : sur un domaine de 11ha5a vendu à la SAFER, 3ha34a restent à prendre. La SAFER, partie prenante du projet, accepte de stocker temporairement les terrains, le temps de mettre en place la structure qui porterait le foncier viticole sur le long terme.

Depuis 2006 la SAFER a mis les vignes à la disposition de 3 jeunes (Vincent, Edgard et Romain, qui sera remplacé, pour la production 2007, par Antonio). L'enjeu, désormais est de trouver les partenaires financiers : il faut rassembler 55 000 € pour acheter les terrains (33 000 € pour le capital végétal et 22 000 € pour le foncier) et trouver la formule juridique adéquate pour porter le foncier.

Il faut enfin noter que cette vigne relais s'inscrit dans un projet expérimental plus large regroupant une réflexion sur un cuvage collectif et la mise en place, à l'aide d'une formation, d'un réseau de parrainage à l'installation sur le vignoble.

Portage

la mise en place d'une SCIC est en réflexion.

Cette structure a l'intérêt de pouvoir rassembler des partenaires privés et publiques. Elle louera les terres aux jeunes, au moyen d'une convention de mise à disposition.

Pour la période transitoire, la SAFER demande 6% de frais de stockage par an.

Partenaires :

Le FSE finance, via la CRESS, l'étude et le montage du projet.

Les Communautés de Commune de l'Ouest Roannais et de la Côte Roannaise

Le Pays Roannais, la SAFER, l'ADASEA, la Chambre d'Agriculture, l'AVR, l'EPLEFPA de Chervé, CFPPA

Contacts :

Association Viticole Roannaise (AVR) :
Le Président : 04.77.63.10.62

CFPPA de Roanne
Tél : 04.77.71.63.44



Le portage du foncier

Voici quelques pistes de réflexion pour le portage du foncier aussi bien bâti que non bâti.

La diversité des structures juridiques présentées permet d'entrevoir différentes sources de financements (collectivités locales, investisseurs privés, épargnants, ...)

Association Foncière Pastorale (AFP) et Agricole (AFA)

La structure :

- N'est pas propriétaire du foncier
- Rassemble des propriétaires fonciers pour la gestion et l'entretien en commun de leurs terres, mises en location à un exploitant.

Objectifs

- Maintenir l'intégrité foncière d'une exploitation
- Constituer une nouvelle entité foncière viable permettant une installation

Qui ?

- Propriétaires, pouvant être des personnes morales ou physiques.
- Une AFP créée essentiellement en vue de lutter contre les friches dans le cadre de la prévention des incendies, est restreinte aux zones de montagne.

Fonctionnement

Associatif, création d'un syndicat qui doit gérer les affaires de l'association

Société Civile Immobilière (SCI)

La structure

Acquiert, détient et gère des bâtiments (logement, local professionnel, siège d'exploitation) ou des terrains (agricoles ou non).

Objectifs

- Mettre en commun les moyens de plusieurs apporteurs de parts.
- Décharger le porteur de projet du poids du foncier.

Qui ?

Toute personne physique ou morale

Inconvénient

La responsabilité financière est illimitée, et proportionnelle aux apports.

Décisions

La répartition des voix se fait en fonction du nombre de parts.



Groupement Foncier Agricole (GFA)

Le GFA, est une SCI particulière, dont l'objet est agricole

La structure

- Acquiert, détient et gère des terrains où des bâtiments agricoles.
- Crée ou reprend une exploitation et en assure la gestion.

Objectif

- Conserver l'unité patrimoniale de l'exploitation.
- Décharger l'exploitant du poids du foncier.

Diversité

- Selon que le GFA donne à bail ou exploite directement les terres (on parle de GFA «bailleur» ou «exploitant»)
- Selon qu'il a pour but de transmettre une exploitation dans un cadre familial (GFA «familial») ou de faire appel à des apports extérieurs pour permettre l'installation ou le maintien d'un exploitant. Les apports extérieurs peuvent alors provenir d'autres exploitants, solidaires, et compléter ceux de l'exploitant des terres du GFA (GFA «mutuel») ; ils peuvent aussi provenir d'investisseurs extérieurs, et couvrir l'intégralité du patrimoine (GFA «investisseur»)

Qui ?

Personnes physiques uniquement.

Exception

Le GFA «investisseur» peut intégrer la SAFER, les SCPI (apte à faire appel à l'épargne publique, voir plus loin), les banques et les compagnies d'assurances.

Responsabilité financière

Illimitée comme les SCI

Dans la pratique, le GFA donnant à bail à un exploitant, les seuls risques de dettes sont ceux des dettes fiscales.

Société coopérative d'intérêt Collectif (SCIC)

Constituée en SA ou en SARL, Cette société coopérative doit répondre aux besoins économiques et sociaux du territoire, et être gérée de façon démocratique.

La structure

- Produit et fournit des biens et des services présentant un caractère d'utilité sociale
- Peut détenir du foncier. On peut ainsi envisager que son objet soit la mise à disposition, par location, d'un patrimoine immobilier (terrain ou bâtiment) dont elle est en possession.

Objectifs

- Regrouper des partenaires financiers aussi bien privés que publics (les collectivités ne pouvant détenir plus de 20 % du capital)
- Assurer un équilibre dans les décisions entre «usagers» de la SCIC (porteur de projet bénéficiant de la location) et apporteur de capital

Qui ?

Personnes morales ou physiques. 3 catégories minimum d'associés devant être représentées : salariés, usagers, apporteurs de capital

Responsabilité

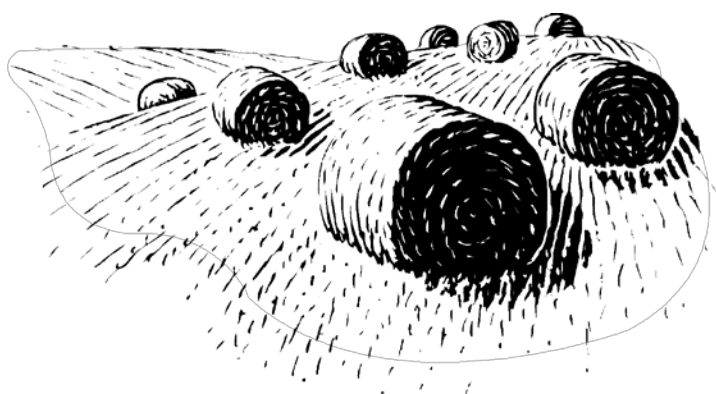
Limitée aux apports de capital. L'investissement des collectivités est donc plus facile que dans le cadre d'une SCI

Fonctionnement

1 associé = 1 voix

Points faibles

- Constitution et fonctionnement de la société assez lourd.
- Soumis à l'agrément du Préfet (à renouveler tous les 5 ans). Afin d'apprécier le caractère d'utilité sociale, celui-ci prend en compte si la SCIC :
 - répond à des besoins émergents ou non satisfaits,
 - favorise l'insertion sociale et professionnelle,
 - œuvre en faveur du développement de la cohésion sociale,
 - permet l'accès aux biens et aux services



Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

La structure collective de l'argent dans le public, acquière et gère un patrimoine immobilier, redistribue les loyers entre ses porteurs de part

Inconvénients

Peu d'intérêt a priori pour le projet et le développement du territoire

Attractivité des petites communes ? Rentabilité sur des opérations isolées ?



Les outils financiers de l'association «Terre de Liens»

Aboutissement d'une réflexion menée au sein du réseau RELIER sur les projets collectifs d'acquisition de foncier et de bâti, l'association Terre de Liens voit le jour en 2003.

L'un de ses objectifs est la mise en place d'un dispositif financier de soutien aux projets collectifs et solidaires d'acquisition foncière. Il s'agit de fournir une alternative à l'endettement à travers une collecte d'épargne et de don.

Ce dispositif, au niveau national, doit coupler :

- **La foncière Terre de liens.** C'est une société d'investissement solidaire destinée à récolter l'épargne des particuliers. Cette société acquière et gère du foncier et du bâti et prend des parts dans les SCI.

- **la fondation Terre de Liens (en projet).** Elle pourra réaliser un appel public au don. Elle pourra recevoir des biens immobiliers qu'elle remettra à la disposition de porteurs de projet, ou bien de l'argent, qui doit à terme lui permettre de prendre des participations dans la foncière et dans les SCI.

Par ailleurs, pour chaque projet, Terre de liens encourage la création d'un groupe local, afin de porter la dynamique de soutien au projet : mobilisation des dons, souscriptions et subventions des collectivités ou d'autres financeurs, liens entre la structure propriétaire et les usagers des lieux...



Terre de Liens

C'est aussi:

- Animation territoriale sur le foncier (recensement des projets d'accès collectif, diffusion, mise en réseau, mobilisation des acteurs)
- Conseil et accompagnement de structure collectives gérant du foncier.
- Un guide méthodologique, juridique et financier sur l'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti

Terres de liens Rhône-Alpes

10 rue Achinard 26 400 CREST

Tél : 04 75 59 69 35

Pour plus d'infos: www.terredeliens.org

Les baux ruraux

Statut du fermage

Ce statut, très protecteur pour l'exploitant, est la règle générale ; seules quelques conditions permettent d'y déroger.

Durée :

Au minimum 9 ans. Des durées plus longues sont possibles. On notera notamment les baux long terme : bail de 18 ans, de 25 ans, ou «de carrière» (plus de 25 ans).

Prix du bail :

Il doit être établi selon les minima et maxima fixés par arrêtés préfectoraux.

Pour un bail long terme, le bailleur peut exiger un montant de fermage plus élevé.

La révision du montant du fermage n'est possible qu'à partir de la 3ème année.

Renouvellement :

Si aucune des deux parties ne se manifeste à l'issue du contrat, celui-ci est automatiquement renouvelé. En revanche, Si l'une d'elles ne souhaite pas le renouvellement, elle doit prévenir l'autre 18 mois avant la fin du bail.

Si le locataire n'a pas à motiver son choix, le propriétaire doit se justifier ; il ne peut empêcher le renouvellement que sous certaines conditions :

- le preneur est en infraction avec la réglementation en cours
- le fermage n'est pas payé régulièrement
- les agissements du preneur risquent de compromettre la bonne exploitation du fond
- le preneur est retraité
- le terrain change de destination (construction notamment)
- le propriétaire souhaite reprendre et exploiter lui-même ses terrains

Résiliation :

Possible en cours de contrat, soit par accord amiable, soit dans des cas particuliers :

- Le preneur trouve une autre ferme à exploiter, part en retraite, décède ...
- Le preneur ne paie pas le fermage, exploite mal le fond
- Le terrain change de destination dans le cadre d'un document d'urbanisme

Indemnité :

En cas de résiliation, ou de non renouvellement, le preneur peut exiger une indemnité correspondant aux améliorations apportées au bien.

Droit de préemption :

En cas de vente, le preneur en place peut préempter.

Les autres cas

Tous les contrats ne sont pas soumis au statut du fermage, c'est le cas notamment des petites parcelles, de surface inférieure à un seuil variable selon la nature des cultures (on prend comme référence une exploitation en polyculture élevage: 0.5 ha).

Le bail précaire :

il peut être résilié à tout moment, la rémunération est en général plus faible de façon à tenir compte de cette précarité. 3 cas seulement peuvent justifier l'usage d'un tel bail :

- Le terrain va subir aménagement et construction, on souhaite l'entretenir en attendant
- L'exploitant est proche de la retraite
- La propriété est en indivision

Convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage :

Seulement dans les zones de montagne ou bien dans des communes

définies par le préfet, après avis de la CDOA.

Si la durée et le loyer sont encadrés par un arrêté préfectoral, le reste des clauses est fixé librement par les parties (actualisation du loyer, conditions de renouvellement, répartition de la taxe foncière, ...). Plus souple que le bail soumis au statut du fermage, cette convention est aussi moins protectrice pour l'exploitant. Elle a été conçue pour répondre à des contraintes telles que le pastoralisme, la lutte contre l'incendie, l'élevage extensif de montagne ; mais elle pourrait ponctuellement s'adapter à d'autres contextes

Prêt à usage ou commodat :

Le propriétaire d'un bien (terre, matériel, ...) prête celui-ci à un emprunteur, pour une durée qui sera soit fixée à l'avance soit liée à l'usage du bien. Ces prêts sont essentiellement gratuits, et font naître, pour l'emprunteur, une obligation de restitution et d'entretien du bien prêté.

Mise à disposition à titre gratuit :

A la différence du commodat, le propriétaire du bien peut le récupérer à tout moment, le bénéficiaire n'ayant aucun droit.

A savoir : Les contrats de location que propose la SAFER sont exclus du statut du fermage.

Contact :

Service juridique
Chambre d'Agriculture
Tél : 04.77.92.12.18



Les acteurs du foncier agricole ...

La Safer

Les missions

• **Accompagner l'agriculture dans son évolution** : installation de nouveaux agriculteurs, restructuration du parcellaire agricole et naturel, délocalisation de siège d'exploitation, création d'îlots viticoles...

• **Participer au développement local** : création de zones d'activité, déviation routière, réorientation de biens à vocation initialement agricole vers un usage social, d'habitat, d'activités économiques, culturelles ou pédagogiques...

• **Préserver l'environnement et les paysages ou protéger les espaces urbanisés contre les risques naturels** : aménagement de zones à caractère environnemental et récréatif, protection contre les crues...

Les outils

• **Les acquisitions** : la SAFER peut acquérir des biens agricoles (foncier ou bâti) mis en vente. Si la SAFER peut utiliser un droit de préemption, les acquisitions dans ce cadre ne représentent que 10%, la grande majorité (90%) se faisant à l'amiable.

• **L'intermédiation locative** : un propriétaire peut confier à la SAFER le soin de louer ses terrains par bail rural à un agriculteur qui s'installe ou s'agrandit.

• **La convention de mise à disposition** : un propriétaire peut confier à la SAFER le soin de gérer ses terrains de façon temporaire. La SAFER loue ensuite les terrains par bail précaire

• **Les attributions** : la SAFER procède à l'appel de candidatures sur les biens qu'elle maîtrise (acquisitions et intermédiation locative) dans deux journaux accueillant la publicité légale et par affichage en mairie.

• **les rétrocessions** : la SAFER impose dans la plupart des cas, un cahier des charges de 15 ans, dans lequel l'acquéreur s'engage à conserver une destination du bien conforme au code rural. En contrepartie, l'attributaire est exonéré des droits de mutation.

Les prestations

• **Aide à l'élaboration de politiques foncières auprès des collectivités** : mise à profit de ses connaissances du terrain et des marchés foncier, conseil

• **Etude de contexte et de faisabilité** : Enquêtes auprès des exploitants et des propriétaires, analyse des données à partir de cartographie SIG, propositions d'actions

• **Intervention foncière** : acquisition, animation foncière, démarchage des propriétaires, recueil de promesses de vente ou d'échange...

Les frais et rémunérations

Attention, les prix ou pourcentages indiqués ci-dessous à titre d'exemple, ne sont que des ordres de grandeurs (le conseil d'administration peut être amené à les faire évoluer)

• **Le prix de rétrocession** prend en compte le prix d'acquisition (A), les frais d'acquisition et annexes (notaires, géomètres, ...) (B), une rémunération (9 à 12% de

$A+B=C$), des frais de stockage correspondant à des immobilisations financières (6% de $A+B+C$ /an = (D)).

Au final, le prix de rétrocession = $A+B+C+D$

• **Pour l'acquisition de terrains mis en réserve pour la collectivité**, la SAFER demande un préfinancement. La collectivité doit alors verser la valeur du prix de rétrocession sous 15 jours, à partir de la date d'acquisition du bien.

• **Pour le reste des prestations** (animation foncière, analyse de données), la rémunération de la SAFER s'articule entre une base forfaitaire (ex : 500€/j d'analyse) et une partie liée au travail effectué (ex : 150€/propriétaire contacté), avec souvent un plancher (ex : 550€/promesse de vente recueillie), et une partie proportionnelle au résultat (ex : entre 5 et 10% du prix du terrain en question)

Tous ces détails doivent être rediscutés et clairement fixés dans la convention que passe la collectivité avec la SAFER

SAFER et portage foncier

Art L 142-4 : «la période transitoire [...] nécessaire à la rétrocession des biens acquis, [...] ne peut excéder 5 ans».

Art L 142-5 2° : «Ce délai, peut être prolongé de 5 ans, par décision expresse des commissaires du gouvernement»

Art L 142-5 1° : Ce «délai est suspendu dans les communes où il est procédé à l'aménagement foncier agricole et forestier jusqu'à la date de la clôture des opérations.

Juridiquement, la SAFER a le droit de porter du foncier, au moins 5 ans, parfois 10 ans, voir même pour une durée indéfinie. Mais elle dispose de fonds propres limités. En pratique, cela impose un roulement de son capital, les rétrocessions permettant de nouvelles acquisitions. Une immobilisation sur le long terme (pour une réserve foncière par exemple), semble ainsi difficile, car elle handicaperait la SAFER pour son fonctionnement habituel.

Les réserves foncières de grande ampleur dans le cadre de la réalisation d'un autoroute par exemple, ne constituent pas un contre exemple: C'est le maître d'ouvrage, en l'occurrence l'Etat, qui apporte des fonds supplémentaires permettant d'acquérir autant de terres et de les porter aussi longtemps.

Ayant par ailleurs l'obligation d'équilibrer ses comptes, la SAFER ne s'engage le plus souvent que sur des terrains pour lesquels elle sait qu'elle trouvera un repreneur ; la SAFER reporte d'ailleurs sur celui-ci les frais d'acquisition (géomètre, notaire ...) et les frais de portage ; elle se rémunère de plus sur l'opération.

Bilan:

- La SAFER est un outil juridique pour «prendre le contrôle» du foncier et le porter sur le court terme, mais n'a pas les moyens financiers de le stocker à moyen et long terme.
- En fonction du projet que la collectivité souhaite réaliser, elle devra fournir à la SAFER, des garanties financières, des fonds supplémentaires et un échancier.

**SAFER Rhône-Alpes,
Service départemental de la Loire
3 av Albert Raimond
42270 St Priest-en-Jarez
Médiateur foncier en charge des col-
lectivités : 04.77.91.14.20**

L'Adasea :

Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles

C'est une association loi 1901 créée par la profession agricole et notamment le syndicalisme.

Si la SAFER approche la problématique foncière sous l'angle de la propriété, l'ADASEA, elle, s'intéresse plutôt à l'usage.

Missions, activités et prestations :

- Installation de jeunes agriculteurs (conseil, études prévisionnelles, instructions des dossiers de demande d'aides à l'installation, ...)

- Transmission des exploitations

: gestion et alimentation du RDI (le Répertoire Départementale à l'Installation) qui recense les exploitations libérables, et les projets d'installation en vue d'une mise en relation. A ce sujet, les ADASEA réalisent une veille sur leurs territoires en répertoriant notamment les exploitants ayant plus de 55 ans.

- Les inventaires des enjeux agricoles dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

ADASEA Loire

**43 avenue Albert Raimond
BP 79 42272 St Priest en Jarez
Tel : 04.77.93.44.57**

L'Addear :

Association Départementale de Développement de l'Emploi Agricole et Rural

Missions

- Formation d'agriculteurs et d'acteurs du monde rural

- Promotion de l'agriculture paysanne,

- Travail autour de la problématique Session / Reprise (repérage d'exploitation à céder,

sensibilisation d'agriculteurs proche de la retraite à la transmission, accompagnement des cédants et des porteurs de projets, ...)

Et plus généralement sur la création d'activité en milieu rural (accueil de porteurs de projet, veille sur les besoins du territoire en terme d'activité, ...)

- Accompagnement de projets de développement (groupe de réflexion sur le lien ville-campagne/développement de circuits courts de commercialisation de produits agricoles / ...)

ADDEAR 42

**4 rue Philibert Mothin
BP 58 42110 Feurs
Tel : 04 77 26 45 51
Fax : 04 77 26 04 68
addear42@wanadoo.fr**

La Chambre d'agriculture de

la Loire

Pour les documents d'urbanisme, l'étude des enjeux agricoles, et le conseil juridique, s'adresser au service «Développement des territoires»

**Chambre d'agriculture de la Loire
43 avenue Albert Raimond
BP 40050
42 272 ST PRIEST EN JAREZ
Tél : 04.77.91.43.30
Fax : 04 77 92 12 78
contact@terresdeloire.fr
<http://www.terresdeloire.fr>**

L'Y grenoblois, territoire innovant

Au début des années 80, les collectivités locales et la Chambre d'Agriculture se rapprochent pour faire face aux nombreux problèmes que rencontre l'agriculture de ce territoire périurbain. Il s'agit notamment d'agir au niveau du foncier, qui subit une pression exacerbée.

Créée en 1984, l'ADAYG (Association pour le Développement de l'Agriculture de l'Y Grenoblois) est depuis 1996 une association paritaire entre organismes consulaires (Chambres d'Agriculture, de Commerce et d'Industrie, de Métiers) et les collectivités locales (Région, Département, et intercommunalités).

Elle a pour mission première de définir et mettre en œuvre, en collaboration avec ses membres et tous les acteurs concernés, la politique agricole et forestière de l'Y grenoblois, notamment en

coordonnant les interventions des différentes collectivités locales et des organismes professionnels agricoles.

Elle combine donc une activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de ses collectivités membres, et de maîtrise d'œuvre pour certaines actions et études.

Elle intervient donc sur diverses thématiques dont la planification urbaine (par exemple par son implication dans l'EPFL -Etablissement Public Foncier Local- qui a notamment passé une convention avec la SAFER pour l'intervention foncière), l'intervention foncière, la mise en place d'associations foncières pastorales (AFP), de fermes relais, etc...

Pionnière dans ce domaine, elle est devenue un interlocuteur de référence pour les thématiques de politique agricole et forestière

en zone péri-urbaine. Elle valorise cette expérience au sein du réseau national Terres en Villes, dont elle est membre fondateur et assure le secrétariat général, qui travaille notamment à l'anticipation des futurs Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et à la mise en pratique de la loi sur les périmètres d'interventions (droit de préemption pour les départements sur les espaces agricoles et naturels périurbains).

Association pour le Développement de l'Agriculture de l'Y Grenoblois (ADAYG)

Maison des Agriculteurs
40 av Marcelin Berthelot
BP 2608

38036 Grenoble CEDEX 2

Mail : adayg@adayg.org

site web: www.adayg.org

Tel: 04.76.20.68.31



Les collectivités territoriales

Etre maire et agir sur le foncier, signifie aussi bien agir à l'échelle communale, que s'inscrire dans le cadre des dispositifs supra-communaux

Saint Etienne Métropole

Contrat de Développement Rhône Alpes (CDRA)

Le CDRA complète les politiques habituelles, dites de «droit commun». L'idée pour la Région est de financer des projets proposés et portés par des acteurs locaux. C'est Saint Etienne Métropole qui signe ce contrat avec la Région, en définissant une stratégie globale de développement déclinée en un certain nombre d'objectifs, sur la base desquels elle lance un appel à projet. Elle établit les priorités et articule les différentes actions.

Le CDRA a été signé en 2003, et se terminera le 31 décembre 2008 (pour ce qui est du démarrage des actions, mais leur déroulement pourra dépasser cette date). Les objectifs qu'il aura poursuivis sont regroupés en 3 axes : compétitivité économique, attractivité de la ville, et développement durable et solidaire.

Bénéficiaires : commune, chambres consulaires, associations, professionnels ...

A titre d'exemple, sont inscrit dans le protocole CDRA les actions suivantes :

Action 13 : maintien d'une offre commerciale secondaire à l'échelle du bassin de vie (commerce dans les zones rurales, multiservices, ...)

Action 15 : Valoriser les potentialités de l'agriculture périurbaines (ferme communale, réserve foncière ...)

Action 25 : Instaurer une politique foncière en faveur du renouvellement urbain ; Il s'agit essentiellement de la mise en œuvre du PLH.

Pour plus d'informations ou pour proposer un dossier s'adresser à l'animateur CDRA au 04 77 53 73 76 ou au chef de projet CDRA.

Plan Local de L'Habitat (PLH) signé en 2002

Rénover et diversifier le parc de logement, repenser son déploiement, développer la ville par le centre, contenir le développement périphérique, ... C'est un vaste chantier qui a été lancé dont voici l'enjeu : rendre à la communauté de commune son attractivité résidentielle et celle de ses villes centres. Si les élus se saisissent de ce projet et des outils qu'il propose, on peut également espérer, en limitant l'étalement urbain, agir sur la pression que subit actuellement le foncier agricole.

Outils du PLH :

Financement d'étude : Il s'agit d'inciter les élus à se doter d'un projet. C'est l'occasion de repenser l'intégralité de l'aménagement de la commune et d'envisager son développement sur le moyen et long terme.

Renouvellement urbain des quartiers anciens : acquisition /relogement /démolition

Convention tripartite entre St Etienne Métropole, EPORA et la Commune,

Les communes présentent leur candidature auprès de St Etienne Métropole, en proposant un projet urbain qui devra intégrer les orientations du PLH (revalorisation du centre bourg, développement du parc de logements sociaux...).

Construction de logement sociaux : des objectifs sont fixés pour chaque territoire. St Etienne Métropole subventionne les constructeurs en équilibrant leurs comptes d'exploitation.

Fiches disponibles:

- «Quelles actions foncières pour produire du logement social»

- «Financement du logement locatif public – droit commun»

Réhabiliter l'habitat : soutien financier de l'ANAH, dans les cadres d'OPAH ou de PIG.

Pour plus d'informations, s'adresser à la direction de l'Aménagement du Territoire, au service en charge du PLH : 04.77.53.73.64
Retrouver également le site internet de la communauté d'agglomération: www.agglo-st-etienne.fr/

L'intégralité des aides du Conseil Général sont disponibles sur le site www.loire.fr

Foncier agricole : de nouvelles compétences pour le département

Compétence

- **Aménagement foncier** : La loi DTR a transféré une compétence qui incom-
bait auparavant à l'Etat : la maîtrise d'ouvrage des remembrements soit dans
le cas de grands travaux (autoroute par exemple) soit sur demande d'une com-
mune (si le Conseil Général juge l'opération nécessaire, et en fonction des
crédits disponibles).

- **Un nouveau droit de préemption** pour préserver les espaces agricoles et na-
turels périurbains vient s'ajouter à celui visant à préserver les zones classées
espaces naturels sensibles.

Subventions

- **Etude des enjeux agricoles en amont des documents d'urbanisme** : la subven-
tion au taux normal est appliquée au coût hors taxe des études.

- **Aménagement foncier** : financement de 100 % des frais d'étude ; rembourse-
ment à 80 % des frais de notaire et de géomètre lors d'échanges amiables (avis
favorable de la CDAF nécessaire). Il s'agit :

- D'améliorer les conditions d'exploitation agricole
- De mettre en valeur les espaces naturels ruraux
- De contribuer à l'aménagement des communes en cohérence avec les
objectifs du PLU

Contact

Délégation au
développement
durable, à
l'Aménagement du
Territoire et à
l'Agriculture

Service Agriculture
04.77.48.40.37
ou
04.77.49.90.40
agriculture@cg42.fr

Commerce & artisanat – un dispositif d'aide à l'immobilier en 3 parties

- **Soutien au commerce et à l'artisanat en milieu rural** : cette aide porte sur l'acqui-
sition, la construction, l'aménagement ou la réfection de locaux.

- **FADEL (Fond d'Action pour le Développement Economique de la Loire)** : dis-
positif destiné à financer la construction de locaux neufs ou l'extension de bâtiments
industriels ou tertiaires (plancher d'intervention de 400.000 € HT)

- **Ateliers partagés de reconversion industrielle**. Il s'agit d'une aide à l'immobilier
d'entreprise (construction de bâtiment neuf ou réhabilitation). Elle ne concerne pas
les commerces mais les entreprises de production, du BTP et des services (bâtiment
entre 500 et 2000 m²). Ne concerne que les sites classés «espaces économiques dégra-
dés» par EPORA ou les projets de réimplantation d'entreprises porté par un EPCI.

Contact

Délégation au
développement
durable, à
l'Aménagement du
Territoire et à
l'Agriculture

Service des
interventions
économiques
04.77.48.40.89

L'intégralité des aides du Conseil Régional sont disponibles sur le site www.rhonealpes.fr

Foncier Agricole

Contact

Direction des
politiques
territoriales
04.72.59.41.56 / 41.09
dpt@rhonealpes.fr

Service contrat de
développement
04.72.59.43.86 / 51.84

Suivi du CDRA de
St Etienne
Métropole
04.72.59.49.82

Service PNR
04.72.59.51.39

Service
habitat-foncier
Politique de la ville
04.72.59.41.56 / 41.09

Direction de
l'agriculture et du
développement
durable
04.72.59.44.55
dadr@rhonealpes.fr

Chambre
d'agriculture
04.77.26.63.71

ADASEA de la Loire
04.77.93.44.57

- **Politique contractuelle : rendre les acteurs locaux maîtres de leur développement**

Principe : le conseil régional signe un contrat avec un territoire, dans lequel celui-ci s'engage à réaliser un certain nombre d'actions que la région finance.

- **CDRA** : C'est St Etienne Métropole qui porte ce contrat. La région attribue une enveloppe globale pour l'ensemble du CDRA que le territoire partage selon ses priorités entre les différentes actions. Il est ainsi libre de réserver des crédits pour des actions foncières.

- **CTPNR** (Contrat Territorial de Parc naturel Régional). Ce sont des contrats territoriaux adaptés aux problématiques spécifiques des parcs naturels.

- **PSADER** (Plan stratégique Agricole et de Développement Rural) : Il s'agit du volet agricole du CDRA ou des CTPNR. La région double le montant des crédits attribués à l'agriculture dans ces contrats. Là encore, libre aux territoires de réserver ces crédits pour des actions foncières.

Par ailleurs, la région apporte son soutien aux Etablissements Publics Fonciers (dont EPORA) et au volet foncier des PLH.

- **Politique de droit commun**

Le volet «foncier complémentaire» : afin de mettre en œuvre sa politique foncière, la Région a décidé de passer par les contrats territoriaux (CDRA, PNR...). Elle attribue une enveloppe supplémentaire aux seules actions foncières de ces contrats. (ingénierie, bonification de prêt pour les réserves foncières...)

- **Aides à l'installation**

- **Chéquiers «réussir son installation en Rhône-Alpes»**. Le premier (2000 €) est destiné à toute personnes ayant un projet précis d'installation et le deuxième (2800 €) aux agriculteurs qui sont installés depuis moins d'un an. Ces chéquiers ont pour but la formation, le recours à du conseil, la réalisation de diagnostics et d'investissements productifs. **S'adresser à la chambre d'Agriculture**

- **Fonds d'avance au fermage** afin de faciliter la mobilisation de foncier par bail lors de l'installation, le CNASEA (qui gère ce fond) verse en une fois les 5 premières années de fermage au bailleur. Le fermier remboursera, sans intérêt, les annuités au CNASEA. **S'adresser à l'ADASEA.**

Commerce & artisanat

Contact

Direction de
l'Economie,
du Tourisme, de la
Recherche et de la
Technologie,

Service Economie
04.72.59.51.76

Aide à l'immobilier d'activités commerciales ou artisanales en zone rurale

L'aide portera sur la création ou le maintien d'activités commerciales ou artisanales dans les zones défavorisées. Auront la priorité, les multiservices, et les cas de maintien du dernier commerce.

Seules 18 communes de St Etienne Métropole peuvent prétendre à cette aide : Caloire, Cellieu, Chagnon, Dargoire, Doizieux, Fontanes, Pavezin, Ste Croix-en-Jarez, St Christou-en-Jarez, St Héand, St Joseph, St Paul-en-Cornillon, Tartaras, la Terrasse-sur-Dorlay, Valfleury, la Valla-en-Gier

Etat et Europe

Nous sommes à une période charnière de remaniement intense de tous les programmes européens. Il est très difficile de donner actuellement des éléments précis. Voici tout de même quelques pistes.

Il faut tout d'abord savoir que c'est l'Etat qui est responsable devant Bruxelles, de l'usage des différents fonds. Sur le territoire, c'est donc la Préfecture qui est l'interlocutrice. Elle n'engage les fonds européens qu'en complément des autres financements publics (Etat, Région, Département), et jamais en premier.

FEDER (Fond Européen de Développement Régional) :

Ce fond a permis le financement d'investissements productifs (créateurs d'emploi), d'infrastructures (autoroutes par exemple), et de projets de développement local (par un soutien notamment aux PME). Il permet notamment d'accompagner le développement des pays nouvellement intégrés à l'Europe vers la moyenne des autres pays. Pour les autres pays membres, il se concentrera, dans sa programmation 2007-2013, sur un nouvel objectif : «Compétitivité Régionale et Emploi».

Chaque région de France, doit se doter d'un Programme Opérationnel (PO) qui proposera à L'Union Européenne une utilisation des crédits du FEDER. Il faut donc attendre l'aval de Bruxelles sur ce PO (prévu entre mars et juin), pour savoir dans le détail quelles actions pourront être éligibles aux subventions FEDER.

Les dossiers seront ensuite traités par la Préfecture (service développement économique)

FEADER (Fond Européen Agricole pour le Développement Rural)

Remplace le FEOGA (Fond Européen d'Orientation et de Garantie Agricole)

Afin d'utiliser ce fond, la France s'est doté d'un PDRH (Programme de Développement Rural Hexagonal) qui contient des volets régionaux. Ce PDRH a été transmis fin janvier à Bruxelles qui a 6 mois pour donner son aval.

Il faudra alors s'adresser soit à la **DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt)** soit à la Préfecture.

On peut noter, que la ligne 125.c du FEADER (axe I) correspond aux infrastructures agricoles et pourrait être sollicitée pour des projets fonciers précis (ferme relais par exemple). Si le volet Rhône-Alpes ne semble pas reprendre ce point, il sera toujours possible d'y avoir accès via les programmes Leader (celui du Parc du Pilat, notamment, pourrait être reconduit). A ce sujet, joindre la DDAF ou le bureau du Parc.

FISAC (Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce)

- **Condition :** Commune de moins de 2000 habitants,
Entreprise de moins de 800.000 € de chiffre d'affaires.
Tout type d'activité, sauf tourisme et professions libérales
- **Montant :** La limite des dépenses subventionnables est de 50.000 €
20 % des investissements
30 % pour les communes rurales

Contact

-
-
- **Au sujet des différentes aides d'état ou européenne, s'adresser à la Préfecture :**
- **Bureau du développement économique et de l'aménagement du territoire**
- **04.77.48.48.70**
-
-

Plus d'info :

- www.welcomeurope.fr
-
-

-
-
-
- **Pour le FEOGA, il est également possible de s'adresser à la DDAF**
- **Service Aménagement du territoire**
- **04.77.81.48.25**
-
-

- **Préfecture**
- **Bureau du développement économique et de l'aménagement du territoire**
- **04 77 48 48 48**
-
-

Glossaire

a

<i>ADASEA</i>	<i>Association Départemental d'Aménagement des Structures</i>
<i>ADDEAR</i>	<i>Association Départemental de Développement de l'Emploi Agricole et Rural</i>
<i>ADAYG</i>	<i>Association de Développement de l'Agriculture de l'Y Grenoblois</i>
<i>ANAH</i>	<i>Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat</i>
<i>ARDEAR</i>	<i>Association Régionale de Développement de l'Emploi Agricole et Rural</i>
<i>AFA</i>	<i>Association Foncière Agricole</i>
<i>AFP</i>	<i>Association Foncière Pastorale</i>
<i>AOC</i>	<i>Appellation d'Origine Contrôlée</i>
<i>AVR</i>	<i>Association Viticole Roannaise</i>

c

<i>CCCR</i>	<i>Communauté de Communes de la Côte Roannaise</i>
<i>CCI</i>	<i>Chambre de Commerce et d'Industrie</i>
<i>CCOR</i>	<i>Communauté de Commune de l'Ouest Roannais</i>
<i>CDAF</i>	<i>Commission Départementale à l'Aménagement Foncier</i>
<i>CDOA</i>	<i>Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture</i>
<i>CDRA</i>	<i>Contrat de Développement Rhône-Alpes</i>
<i>CFPPA</i>	<i>Centre de Formation Professionnel et de Promotion Agricole</i>
<i>CODRALY</i>	<i>Comité de Développement de la Région Agricole Lyonnaise</i>
<i>CRESS</i>	<i>Caisse Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire</i>

d

<i>DDAF</i>	<i>Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt</i>
<i>DDE</i>	<i>Direction Départementale de l'Équipement</i>
<i>DIA</i>	<i>Déclaration d'Intention d'Aliéner</i>
<i>DPU</i>	<i>Droit de Prémption Urbaine</i>

e

<i>EPCI</i>	<i>Etablissement Public de Coopération intercommunale</i>
<i>EPFL</i>	<i>Etablissement Public Foncier Local</i>
<i>EPLEFPA</i>	<i>Etablissement Public Local d'Enseignement formation professionnelle Agricole</i>
<i>EPORA</i>	<i>Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône Alpes</i>

f

<i>FEADER</i>	<i>Fond Européen Agricole pour le Développement Rural</i>
<i>FEDER</i>	<i>Fond Européen de Développement Régional</i>
<i>FISAC</i>	<i>Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce</i>
<i>FNSAFER</i>	<i>Fédération Nationale des SAFER</i>
<i>FSE</i>	<i>Fond Social Européen</i>

g

<i>GFA</i>	<i>Groupement Foncier Agricole</i>
<i>INAO</i>	<i>Institut National des Appellations d'Origines</i>

6

OPAC Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORAC Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce
ORC Opération Rurale Collective

p

PAC Politique Agricole Commune
PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAF Programme Concerté d'Aménagement Foncier
PIG Programme d'Intérêt Général
PLH Programme Local de l'Habitat
PLU Plan Local d'Urbanisme
PME Petite et Moyenne Entreprise
PNR Parc Naturel Régional
POS Plan d'Occupation des Sols

S

SA Société Anonyme
SARL Société A Responsabilité Limitée
SAFER Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SCA Société en Commandite par Action
SCOT Schéma de COhérence Territoriale
SIG Système d'Information Géographique
SCI Société Civile Immobilière
SCIC Société Coopérative d'Intérêt Collectif
SCPI Société Civile de Placement Immobilier

Z

ZA Zone Artisanale
ZAC Zone d'Aménagement Concerté
ZAD Zone d'Aménagement Différé
ZAP Zone Agricole Protégée



Combattre les discriminations, réduire les inégalités, assurer une meilleure cohésion sociale, telles sont les ambitions des Programmes d'Initiative Communautaire européens EQUAL.

Le programme APPETI, initié dans ce cadre par l'Université Jean Monnet, la communauté d'agglomération Saint-Étienne Métropole, les associations AFIP Rhône-Alpes et ARDEAR, ainsi que deux centres de formation agricole de l'Ain (CFPPA des Sardières et de Belley), s'est ainsi fixé comme objectif d'expérimenter de nouvelles approches pour impulser et accompagner la création d'activités ancrées dans les territoires.

Ce partenariat original constitue depuis juillet 2005 le creuset d'actions d'accompagnement et de formation innovantes pour les porteurs de projet à l'échelle de la région Rhône-Alpes. Les deux territoires d'expérimentation de Saint-Étienne Métropole (Loire) et de la Plaine Tonique (Ain), pilotent des groupes de travail thématiques au sein de comités de suivi territoriaux pour accompagner l'émergence d'activités nouvelles, dans une approche décloisonnée.

Dans la Loire, et notamment sur l'agglomération de Saint-Étienne Métropole, le programme d'action fait appel au concours de nombreux partenaires à travers leurs compétences en matière de développement économique, d'insertion, d'emploi...

Contacts :

*St Etienne Métropole 04 77 53 73 75
ARDEAR Rhône-Alpes 08 75 32 23 98*

<http://www.appeti.org>

Partenaires du programme APPETI



Avec le soutien de

