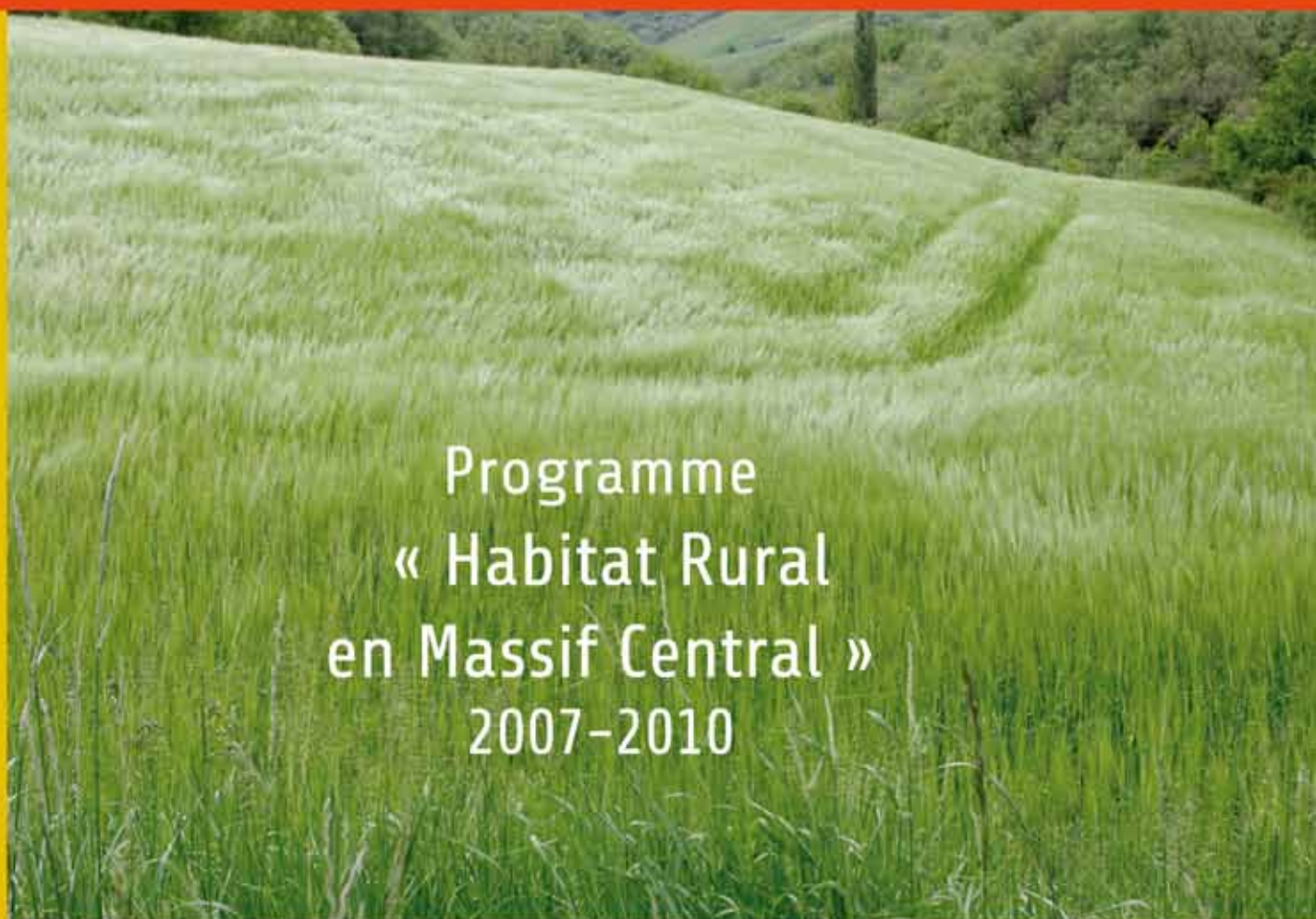


Les élus ruraux et l'accès à l'**habitat**, au **foncier** et au bâti des créateurs d'**activité**



Guide pratique
pour la mise en œuvre d'actions locales
en faveur de la création d'activité en milieu rural



Programme
« Habitat Rural
en Massif Central »
2007-2010

Sommaire

Editorial	P-2
Avant - propos	P-3
Aspects méthodologiques et utilisation du guide	P-4
Présentation du territoire du Massif Central	P-5
Les actes des rencontres «Habitat et rôle des élus»	P-6 à 11
Liste des fiches exemples	P-13
Partie A / Accès aux locaux d'activités	P-14 à 27
Fiches : A1 - A2 - A3 - A4- A5 - A6	
Partie B / Accès au foncier	P-28 à 45
Fiches : F1 - F2 - F3 - F4 - F5 - F6 - F7 - F8	
Partie C / Accès à l'habitat	P-46 à 55
Fiches : H1 - H2 - H3 - H4	
Annexes	P-56
Les acteurs	P-57 à 66
• locaux d'activité	P-58 à 61
• foncier	P-62 à 63
• habitat	P-64
• tableau des acteurs du Massif Central	P-65 à 66
Les dispositifs	P-67 à 73
• les documents d'urbanisme	P-68
• locaux d'activité	P-69 à 70
• foncier	P-71 à 72
• habitat	P-73
Lexique	P-74
Présentation des partenaires	P-75

Ce recueil d'expériences se lit comme un appel à la lucidité et au courage.

Si le monde rural est apparu à certains et à un moment comme une marque du passé, il est devenu pour beaucoup un devenir. Les Français, concentrés en milieu urbain, aspirent pour les deux tiers à vivre en milieu rural à condition d'y trouver des services, de l'emploi. Force est de constater que ce chiffre est encourageant et prometteur.

Mais il faut être lucide : la politique d'aménagement du territoire est depuis des décennies basée sur une volonté de tout concentrer. Il va donc falloir marcher à contre-courant et se servir des témoignages et des expériences de ceux qui dernièrement ont fait le pas.

Une chose est certaine : la ruralité de demain ne sera celle d'hier. Nos nouvelles populations ont un projet de vie.

Le courage doit être au niveau des élus municipaux; les clés de la réussite sont à mon sens dans l'échange qui doit se mettre en place avec les arrivants.

Les collectivités doivent aussi s'ouvrir sur des projets innovants. L'idée d'éco-quartier par exemple ne doit pas qu' être un espace réfléchi avec un paysagiste et un architecte, mais un projet calé avec ceux qui viendront demain l'occuper.

Ce guide est formidable parce que la collecte des expériences est remarquable. Ce sont des élus locaux qui, par des exemples vécus, montrent à d'autres que le courage et la pugnacité payent. In fine, c'est de voir que le bonheur existe dans le « pré ».

Dominique BIDEZ

Vice-président du Conseil Général de l'Allier
En charge de l'Aménagement du Territoire,
De l'Environnement et du Développement Durable
Maire de Bellenave



Oui, l'espace rural est en reconquête démographique. Durant longtemps, cet espace considéré comme une destination touristique secondaire est devenu aujourd'hui une destination pour un projet de vie personnel et professionnel. Dans ces nouveaux ruraux on retrouve un curieux mélange de cadres exaspérés par les conditions de vie urbaine ainsi que de nombreuses familles en situation d'exclusion, persuadées que la misère est plus douce à la campagne.

Les permanences des maires ruraux sont confrontées à ces défis qui passent certes par l'emploi mais d'abord par le logement. Alors quels logements ? La notion d'espace à urbaniser en milieu rural peut et doit ce concevoir sur un nouveau modèle. Les éco-hameaux, les éco-quartiers résumant cette nouvelle approche d'habitats intégrés grevant certes de l'espace agricole, mais surtout s'insérant harmonieusement dans un paysage, dans une histoire, dans un patrimoine culturel et social.

Cette nouvelle approche d' « habitat durable », n'est finalement pas une nouveauté pour notre ruralité, bien au contraire. Elle n'est que le retour à des savoirs faire, à la sagesse de nos anciens qui savaient réfléchir leur habitat en terme de vrais lieux de vie ou le four banal, le jardin, la place, la cour, les services publics de proximité, donnaient tout son sens au vivre ensemble.

C'est ce beau défi qui nous est proposé de reconquérir, ne gâchons pas cette chance.

Alain FAUCONNIER

Sénateur-Maire de Saint-Affrique



Avant-propos

Un guide sur le rôle des élus dans l'accès à l'habitat et au foncier des créateurs d'activité en milieu rural, pour mobiliser les élus et les acteurs du développement local.

Créer son activité en milieu rural : l'obstacle de l'accès au foncier et au bâti.

L'idée de travailler sur ce guide est née suite aux rencontres sur l'accès à l'habitat des créateurs d'activité en milieu rural, organisées à l'automne 2006 par l'association RELIER. Ces rencontres ont réuni élus, agents de développement, porteurs de projets, accompagnateurs, chercheurs, ... pour identifier les obstacles à la création d'activité en milieu rural et réfléchir à la façon de les lever. Les difficultés des créateurs d'activité à accéder au bâti et au foncier ont été mises en évidence par de nombreux participants. Un groupe de travail s'est constitué avec les associations RELIER, Terre de Liens, l'ARDEAR Rhône-Alpes et AVRIL pour imaginer un outil permettant de faire le lien entre des dispositifs et des expériences concrètes, entre élus et porteurs de projets, ...

Dans nos actions d'accompagnement de projets de création d'activité individuels ou collectifs, nous constatons qu'un des premiers facteurs d'échec pour créer une activité est la difficulté que rencontrent nombre de porteurs de projet à accéder au foncier et au bâti. D'une part les coûts du foncier et du bâti ne sont pas en adéquation avec les capacités financières de la plupart des créateurs d'activité, ni avec la réalité des activités économiques potentielles. D'autre part ces porteurs de projets, souvent des néoruraux, méconnaissent le terrain et les acteurs locaux. Leurs activités, souvent atypiques ou innovantes pour le territoire où ils désirent s'installer, lient projet de vie et projet professionnel.

Nos expériences sur nos différents territoires d'intervention nous montrent que les élus locaux peuvent agir pour aider les nouveaux arrivants à réaliser leurs projets. Des outils pertinents de développement local existent, permettant de construire sur un territoire de véritables projets partagés d'accueil de nouveaux habitants. Mais les élus locaux sont souvent peu informés sur ces procédures. Ils hésitent à s'engager pour soutenir des projets portés par des particuliers, d'autant plus qu'il sont souvent soumis à une forte pression, notamment sur les questions d'urbanisme (enjeux financiers, réglementation, intérêts privés, ...). Nous avons également repéré le rôle que les acteurs associatifs et les animateurs des collectivités locales peuvent jouer, en accompagnement élus et porteurs de projet, et en assurant une mission d'animation et de sensibilisation des citoyens, sans lesquels les élus n'ont que peu de pouvoir.

Un guide pensé comme un outil d'essaimage des expériences réussies

Un certain nombre de questions sont nées de ces constats : Comment rapprocher élus et porteurs de projets pour plus de coopération ? Comment faciliter l'appropriation par les élus, décideurs, collectivités, ... des dispositifs existants, souvent mal connus ?

Le premier objectif de ce guide est l'essaimage, c'est à dire la diffusion des expériences réussies, des initiatives locales originales. C'est un puissant outil pour crédibiliser des projets similaires sur d'autres territoires. Informer sur les dispositifs existants (GFA d'initiative communale, intervention du FISAC, logements passerelles, ...) en les liant à une expérience de terrain réussie peut faciliter la transposition de ces réussites sur d'autres territoires.

Méthodologie

Un apport méthodologique, pour faciliter la création d'activités en milieu rural.

Ce guide est un outil pour faciliter la création d'activité en milieu rural, en soulignant l'appui que les acteurs du développement rural, et en premier lieu les élus, peuvent apporter aux porteurs de projets. Ce guide n'entend ainsi pas être exhaustif, les possibilités qu'ont les élus d'agir étant extrêmement nombreuses, liées à des spécificités locales. Il s'agit plus d'un appui méthodologique, pour montrer la façon dont localement, des projets peuvent voir le jour par des coopérations entre porteurs de projets et élus, avec la médiation éventuelle d'associations, d'agents de développement locaux, ...

Contenu et utilisation de ce guide.

Vous trouverez une série de fiches, présentant chacune une expérience réussie de création d'activité, dans laquelle une collectivité locale a joué un rôle en intervenant. Ces fiches sont classées en trois thèmes : accès à l'habitat, accès au foncier, et accès aux locaux professionnels.

Pour chaque expérience présentée, nous avons voulu donner à la fois des indications factuelles – quelle mesure a été mise en oeuvre, quels financements ont été trouvés, quels partenaires ont été mobilisés,... – mais également retranscrire le contexte dans lequel cette expérience a été rendue possible. La réussite d'un projet est en effet fortement liée à la façon dont les porteurs de projet et les élus ont pu se comprendre et travailler ensemble.

Les annexes présentent un guide des dispositifs auxquels il est fait mention dans les fiches, ainsi qu'un annuaire des principaux acteurs pouvant intervenir sur l'accès au foncier ou au bâti.

Un outil pour initier ou conforter une dynamique de territoire

Au-delà de son aspect informatif, nous avons voulu que ce guide puisse être utilisé comme un outil d'animation locale. L'association RELIER ou un de ses partenaires peut intervenir sur un territoire, à la demande d'élus ou d'associations, pour le présenter et animer une session d'information et de réflexion autour de cette thématique du soutien aux créateurs d'activité.

Pour faciliter son essaimage, ce guide est conçu pour être reproductible et adaptable à l'échelle d'un territoire. Un acteur local peut, avec un accompagnement de RELIER, élaborer un guide axé autour des problématiques locales. Ces versions peuvent s'enrichir de fiches supplémentaires présentant des expériences locales, ainsi que d'un annuaire des acteurs locaux impliqués dans ces problématiques de création d'activité.

Pour accompagner la réalisation de ces versions locales, RELIER propose de mettre à disposition la trame de ce guide, ainsi que les contacts de ses prestataires (graphiste et imprimeur), tout en accompagnant la démarche sur un plan méthodologique.

Présentation du territoire

Le Massif Central, territoire d'accueil

Le Massif Central, un ensemble caractérisé par la prédominance des espaces ruraux

Le Massif Central, qui couvre 15 % de la superficie du territoire national, est un vaste ensemble géographique de hauts plateaux et de vallées encaissées, d'une altitude moyenne de 438 mètres, et forme le plus grand ensemble montagneux habité d'Europe. Il est constitué d'une mosaïque de territoires, que la difficulté des communications a longtemps maintenus isolés. La prédominance des espaces ruraux se retrouve dans la démographie, avec une densité de population de 46 habitants par km² en 2006, très inférieure à la moyenne nationale (112 habitants au km²).

À l'image d'autres territoires ruraux, le Massif Central connaît depuis le début des années 2000 une augmentation de sa population de 0,4 % par an, qui reste cependant inférieure de moitié à la moyenne nationale. La croissance naturelle est en effet toujours négative (les décès sont plus nombreux que les naissances), mais le solde migratoire devenu positif montre une nouvelle attractivité. Dans le nord du Massif central, seules les communes situées à moins de 35 km d'un bourg rural voient leur population augmenter, alors que dans le sud du Massif central, tous les espaces ruraux gagnent de la population.

La loi montagne de 1985 a donné une existence administrative à cet ensemble qui recouvre en totalité ou en partie 6 régions et 22 départements. Elle a créé un comité de Massif, composé d'élus territoriaux, de socio-professionnels et d'associations représentatives au niveau du Massif central, qui est en charge de la mise en place de dispositions particulières pour le développement économique et social de ce territoire.



La petite entreprise rurale au cœur de l'économie du Massif Central

Le Massif Central est marqué par la forte présence de l'économie présentielle (c'est à dire l'économie destinée à fournir des biens ou des services à la population locale – résidents ou touristes). À côté de l'industrie et de l'agriculture, le tissu économique du Massif Central repose sur le maillage de son territoire par un ensemble d'activités commerciales, touristiques, artisanales, et de service aux personnes. La grande majorité de ces entreprises est de très petite taille. En 2007, sur 345 087 établissements enregistrés, 65 % n'avaient aucun salarié et 28 % en avaient entre 1 et 9.

Les enjeux du soutien à la création d'activité en Massif Central

Ces très petites entreprises sont essentielles pour le dynamisme du Massif Central et la poursuite de sa croissance démographique. La présence de commerces et de services est indispensable à l'attractivité des territoires ruraux, si ceux-ci veulent pouvoir attirer des jeunes actifs et des créateurs d'activités. Mais le vieillissement observé des acteurs économiques actuels dans les domaines de l'agriculture, du commerce, de l'artisanat, pose la question de la pérennité de ces entreprises. D'autre part, l'arrivée sur le territoire de nouvelles populations, désirant mettre en place un projet professionnel lié à un projet de vie, nécessite que ceux-ci trouvent un environnement favorable à la mise en place de leurs projets.

De nombreux territoires du Massif Central, conscients de ces enjeux, ont pris des initiatives pour faciliter l'installation de créateurs d'activités. Ce soutien peut se manifester sous des formes très différentes, de l'aide directe à la mise en place d'activités (construction d'ateliers relais, aides financières, ...) à l'instauration d'un climat local favorable à cet accueil (sessions d'accueils d'actifs, politique de sensibilisation de la population à ces enjeux, ...).



Les actes des rencontres «habitat et rôle des élus»

Ces rencontres se sont déroulées les 15 et 16 octobre 2008 à Vogüé en Ardèche, dans le cadre d'un cycle de rencontres interregionales organisées par RELIER et ses partenaires sur les différentes dimensions de la question de l'habitat et de la création d'activité. Il nous a paru intéressant de reproduire ici une partie des actes de ces rencontres, traitant de la question du rôle des élus dans le soutien aux créateurs d'activité en milieu rural.

Elus et citoyens, Définir ensemble des stratégies utiles au territoire

Les territoires ruraux attirent des populations nouvelles. On peut voir cet afflux comme un problème d'accueil ou considérer ces arrivants comme une source de vitalité à intégrer le mieux et le plus vite possible pour développer des activités. Les nouveaux habitants ont besoin de logements et de locaux professionnels. Quelle place les collectivités locales leur réservent-elles ? Veulent-elles, peuvent-elles libérer du foncier ?

Accès au logement, aménagement urbain et programme de rénovation de l'habitat deviennent des choix cruciaux pour des équipes d'élus et d'agents territoriaux. Cependant l'action des élus rencontre des obstacles. Le refus des anciens habitants de céder du foncier à des porteurs de projets qui introduisent des modes de vie différents. Les lacunes du système d'aide au logement et des lois qui ignorent comment aborder l'habitat collectif. L'insuffisance de la formation des élus et des personnels administratifs eux-mêmes. Le contrôle du bien fondé des conclusions des bureaux d'études. Les procédures d'urbanisme sont à la fois complexes et lourdes à mettre en oeuvre dans la mesure où les compétences administratives sur l'habitat sont fractionnées au sein de multiples organismes, ce qui freine les projets d'habitat et prend beaucoup d'énergie aux élus et aux citoyens.

Faire progresser la démocratie participative

L'habitat fait partie des multiples problématiques rencontrées par un élu. Comme il ne peut être expert sur tous les sujets, il doit traiter les aspects techniques avec les équipes administratives compétentes (intercommunalité, Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) et travailler en collaboration avec des collectifs pour avancer sur la méthodologie de projet. La création d'activité en milieu rural dépend en grande partie des liens que les élus auront su créer avec les citoyens, à commencer par une réflexion commune dans la mise en place de Plans locaux d'urbanisme (PLU) ou dans des initiatives liées à la création de logements. Il faut promouvoir en même temps des actions de formation et mettre des ressources à la disposition des élus et des porteurs de projets d'installation, en termes de méthodologie, d'informations juridiques, de personnes ressources, de financement.

Pour réussir leur implantation, les nouveaux habitants doivent être attentifs à ce qui concerne leur terre d'accueil tout en restant bien ancrés dans la problématique de leur propre projet. Elus et citoyens ont des logiques différentes. Les premiers doivent comprendre les motivations individuelles, les seconds doivent accepter le poids de l'intérêt général. Seule une démarche commune entreprise dans l'intérêt du territoire peut les amener à répondre à leurs problématiques respectives tout en faisant progresser la démocratie participative.

Le rôle des élus

L'action de l'élu est freinée par des forces conservatrices mais il peut appuyer le développement sur les capacités d'innovation qu'il trouvera parmi les jeunes, les artistes et les associations, qu'il devra soutenir financièrement sous peine de voir le tissu social dépérir.

Lignes budgétaires et ressources humaines

En premier lieu, pour répondre à la demande de jeunes en quête de logements et de façons d'habiter en harmonie avec leur choix de société, les élus doivent prévoir des lignes budgétaires dans les programmes communaux pour des habitats temporaires, nomades, saisonniers et en faveur de l'auto-construction. Deuxièmement, les artistes impliqués dans des projets de PLU ou d'habitat apportent une contribution créative qui met en lumière et en question des habitudes indiscutées. Il faut s'assurer de leur participation par des financements ad hoc. Enfin, il faut financer les associations, actrices de la démocratie locale, partenaires des communes : elles sont capables de participer à des pratiques expérimentales d'habitat. Elles abritent des porteurs de projets dont la capacité d'agir est nettement augmentée lorsqu'ils sont reliés à une fédération ou à des réseaux, ce qui exige des emplois permanents aidés.

Desserrer les corsets juridiques et techniques des élus

L'action de l'élu est aussi freinée par la rigidité du système qui régit l'aide à la construction de logement. Le droit est lacunaire pour les projets collectifs. Il ne prévoit rien par exemple pour une installation d'actifs sur des ruines ou des friches. Pour le faire évoluer, les citoyens ont besoin d'élus à leurs côtés pour créer des outils juridiques nouveaux et financer des opérations expérimentales qui permettrait notamment de mixer sur un même site l'habitat locatif, l'accession à la propriété, l'auto-construction.

Un élu agit et engage sa responsabilité en fonction de l'échelle territoriale de son mandat. Il s'ensuit que, pour mener à bien une expérimentation en matière d'habitat rural, les outils utilisés seront différents selon la collectivité territoriale saisie. La commune et la communauté de communes ont les atouts de la proximité. Cela amène l'importante question des décisions éclairées favorables au territoire. L'élu doit donner une juste place aux services techniques et autres organismes experts missionnés pour l'habitat dans les services publics, en introduisant des règles d'éthique et en clarifiant des points obscurs. Par exemple, la relation des bureaux d'étude avec les communes ou les critères de choix pour le recrutement des intervenants externes doivent être transparents. Cela afin que les solutions proposées soient construites avec les élus et non imposées au nom de la compétence technique.



Dynamiques citoyens/élus

Construire ensemble le projet

Couple obligé en démocratie, les élus et les citoyens doivent composer avec leurs problématiques respectives. Les uns sont plutôt portés sur la synthèse et les autres sur l'analyse fine. Pour un maire, il est difficile de tout porter, d'être expert en tout, d'être à la fois conciliateur et développeur. Pour un citoyen, il est difficile d'appréhender globalement l'intérêt général et de comprendre que la somme des intérêts individuels n'est pas égale à l'intérêt collectif. La responsabilité de la méfiance réciproque est partagée. On constate que si le positionnement citoyen contre un projet est mobilisateur, un positionnement citoyen pour un projet commun est plus fédérateur et plus constructif dans la durée.

Pour parvenir à s'intégrer dans la population, les nouveaux habitants doivent se positionner avec tact. Il leur faut faire preuve d'écoute et d'humilité, ce qui n'est pas toujours simple quand on défend un projet de vie décalé par rapport à un existant enraciné. La question se pose aussi de savoir si le territoire a matériellement une capacité d'accueil. L'accueil de nouveaux habitants nécessite en effet un parc de logements ou une réserve foncière. Ce problème une fois abordé et résolu, il faut aussi s'assurer qu'une politique d'accueil opérationnelle soit engagée. Les territoires structurés sur cette question sont en mesure de favoriser une meilleure intégration par une médiation.

Les outils d'intégration et de dialogue élus/citoyens passent par la démocratie participative sous la forme de conseils locaux de développement ou de commissions extra-municipales qui s'avèrent être un moyen efficace. Une réserve cependant : le bon usage de ces instances nécessite une pratique, une habitude et surtout une réelle envie de dialogue. La formation des élus et des citoyens serait le meilleur vecteur pour que la démocratie participative entre dans les habitudes. Le binôme élus/citoyens a besoin pour mieux fonctionner d'interventions extérieures comme des médiations artistiques ou l'élaboration commune de projets dans un cercle élargi. Une relation saine entre l' élu et le citoyen passe par l'implication franche et constructive de chacun. C'est la base propre à tout projet politique parce que tout pouvoir nécessite un contre-pouvoir.

Création d'activités

Accès à l'habitat et au foncier

Les élus locaux, les habitants et les créateurs d'activité en milieu rural se heurtent dans la réalisation de leurs projets à des obstacles relationnels, humains, matériels, financiers, et à des limites structurelles : accès au foncier et au bâti, état du droit et choix des méthodologies.



Recenser les ressources locales pour mieux accueillir

Les politiques d'accueil sont déterminantes. Les résultats sont positifs si, et seulement si, les territoires –communes, intercommunalités, départements, régions– ont un réel projet de territoire incluant une dynamique d'accueil. Cela se vérifie en région Limousin, où les installations réussies sont nombreuses. Les territoires doivent se donner les moyens de leurs politiques. A l'échelle communale ou intercommunale, cela commence par une connaissance fine du territoire et de ses ressources par les élus et les agents de développement. A ce titre, l'expérience de la communauté de communes de Dieulefit est exemplaire. Par le recensement et la mise à jour informatisée des parcelles agricoles et leurs caractéristiques qualitatives et quantitatives, elle favorise des installations et des transmissions d'exploitations. Tout aussi importants : le recensement du bâti disponible –dont les logements– et l'identification des structures d'accompagnement ou des ressources institutionnelles pouvant intervenir aux côtés d'un créateur d'activité.

Le temps compte différemment selon les acteurs. Temps des élus : les collectivités locales ont besoin de temps pour construire leur offre de logement ou d'activité –sensibilisation, diagnostic, repérage, recherche de financements, aménagements. Temps des exploitants agricoles lors des transmissions agricoles entre cédants et repreneurs. Temps des candidats à l'installation, nombreux à être dans l'urgence. Ce décalage peut dissuader plus d'un candidat ou même lui être fatal. Dès lors, comment pallier ce décalage entre les acteurs impliqués dans les projets ? Le concept de logement provisoire –logements atypiques, gîtes, logements relais– peut apporter une solution en veillant toutefois à ne pas installer les porteurs de projets dans la précarité. Beaucoup de communes ne disposent que de peu de moyens et n'ont ni logement ni bâti disponible. L'échelle de la communauté de communes pourrait agrandir les ressources si la coopération est acquise entre les communes.

L'intégration par la valeur travail et par la culture

Du lien établi entre nouveaux arrivants et autochtones peut dépendre la réussite d'un projet. A leur arrivée à Saint-Pierreville, les coopérateurs d'Ardelaine se sont intégrés localement grâce à leur activité. L'agriculture et la reprise de la filature étaient facilement repérables. Cette intégration par le travail a provoqué la bienveillance de la part des anciens. On constate que certaines activités professionnelles permettent mieux et plus vite que d'autres de s'intégrer avec succès, –comme cet entrepreneur en glanage de fruits avec transformation qui a bénéficié de son expérience antérieure de facteur. Le tissage du lien doit se faire dans les deux sens : les nouveaux arrivants ont intérêt à ne pas arriver en terrain conquis tout en allant de l'avant, et les habitants et leurs élus peuvent montrer leur désir d'accueil par des actions ou des attitudes volontaristes. Maints exemples montrent que le brassage de populations sur une commune engendre une plus-value culturelle. L'expérience de Lussas en témoigne, qui voit, grâce à son école de cinéma de documentaire, sa population se renouveler chaque année.

Donner une culture de projet aux élus

On peut distinguer parmi ces apports nouveaux des projets a priori qualifiés d'atypiques, et qui comme tels ne rencontrent pas toujours un accueil favorable. Le rôle des structures d'accompagnement peut dans ce cas s'avérer primordial. D'une part pour accompagner les porteurs de projets : formalisation d'une idée en projet, posture, argumentaire, qualités relationnelles, mise en réseau, contacts. D'autre part pour éclairer la lanterne des élus, techniciens et habitants par le biais d'une animation territoriale : présentation de réalisations concrètes ou rencontres entre élus et porteurs de projets. C'est l'exemple du programme du Fond Social Européen Equal APPETI, où la structure d'accompagnement a appuyé la création d'activités et d'emplois sur des territoires ruraux et péri-urbains en accompagnant à la fois des porteurs de projets et des territoires dans la région de Saint-Etienne Metropole et de la communauté de communes de Montrevel-en-Bresse.

Il serait utile de réaliser un guide méthodologique à l'attention des élus. Il aurait vocation à sensibiliser et recenser les initiatives apportant des réponses pratiques dans le domaine de l'accès à l'habitat et au foncier en lien avec la création d'activité. Ce guide devra être attractif, adapté à des publics différents et présenté sur différents supports dont une version vidéo et une version papier. Le guide sera d'autant plus efficace qu'il sera accompagné d'une animation territoriale. Cependant, on sait que le travail des structures d'accompagnement est limité dans le temps –en fonction de la mobilisation des financements. Les structures en place devront donc pouvoir s'appropriier, à terme, le projet, les outils.



Droit et politique : lien entre projet, élus et législation

Obstacles et leviers

L'influence croisée des lacunes du droit, de la pusillanimité des élus et de la frilosité des services administratifs ont pour triste résultat de stériliser les initiatives en matière d'habitat. Il faut donc travailler à mettre en lien les élus, les associations, les chercheurs et les porteurs de projet et mettre en oeuvre : 1° la capitalisation des expériences répondant aux nouveaux besoins des habitants ; 2° le droit à l'expérimentation en matière d'habitat ; 3° un travail en commun entre élus et acteurs concernés.

Un droit plus transparent pour répondre à des attentes nouvelles

L'habitat en zone urbaine est, depuis des dizaines d'années, étudié, encadré, confié à des organismes dotés de puissants moyens financiers. En revanche, en milieu rural, la prise en compte des besoins d'une population qui ne peut plus accéder à l'habitat dans les conditions du marché est un phénomène nouveau. Un habitat alternatif, hors norme, choisi, expérimental, émerge, le plus souvent dans l'illégalité, discret ou visible. L'importance de ce fait est mal analysée, tant localement qu'au niveau national. Il est nécessaire de constituer un recueil d'expériences évaluées et reproductibles, pour pouvoir argumenter en face des réactions de repli des élus locaux. Ce recueil inclurait et valoriserait les échecs. Ce travail peut être mené par des associations locales ou nationales, en partenariat avec des collectivités locales.

L'accroissement de nouvelles populations en milieu rural est un fait et pour répondre aux attentes indiquées par cette tendance, différentes formes d'accueil doivent être expérimentées : création de terrains de vie sur le modèle des terrains familiaux, création de zones naturelles éco-constructibles ou autres initiatives. L'évaluation des expériences serait ensuite menée par un conseil d'élus locaux, d'administratifs, d'associatifs, de chercheurs ou autre compétence associée. Une situation de droit avérée viendrait ainsi remplacer la situation actuelle de tolérance et de passe droit. Une fois les projets encadrés par l'ensemble des acteurs locaux, les contorsions réglementaires utilisées pour lancer les expérimentations n'auraient plus lieu d'être, ce qui rétablirait une égalité des citoyens face au droit, appliqué dans la transparence.

Car en effet, l'égalité face au droit, bien qu'étant l'un des fondements de notre République, n'est plus assurée. Le cas du logement est emblématique : au moment où des millions d'individus et de familles ne peuvent pas accéder à un logement de qualité adapté à leurs besoins, des responsables élus promettent une société de propriétaires. Dans le même temps, les projets en phase avec les enjeux de notre époque : précarisation des individus, défis du développement, crises écologiques et énergétiques, échouent à démontrer leur urgence et leur utilité sociale et affrontent des attitudes conservatrices et l'application aveugle de règlements obsolètes.



Définir ensemble des stratégies utiles au territoire

La complexification des missions et le désengagement partiel de l'Etat posent aux élus des communes rurales la question de l'association de la commune avec de nouveaux partenaires pour mieux définir les tactiques et les stratégies utiles au territoire. Le fonctionnement des communautés de communes ne répond pas toujours à ce besoin. Beaucoup sont des coquilles vides inaptées à mettre à la disposition des communes associées un outil d'ingénierie territoriale. Autre bouée douteuse, les bureaux d'études privés qui courtisent des communes sans moyens humains et financiers leur permettant d'évaluer convenablement leurs services.

Récemment, le parc naturel régional des Monts d'Ardèche et le Pays d'Ardèche méridionale a commencé à travailler en partenariat avec des organismes techniques et des associations locales pour engager deux actions : un cycle de formation des élus et du personnel administratif et la définition d'un programme opérationnel de stratégie foncière, à partir des problèmes concrets rencontrés sur le territoire. Cet engagement autorise à penser que la volonté politique peut prendre en compte la recherche de solutions locales imaginées et mises en oeuvre par des acteurs de terrain. La complexité de la législation et les enjeux de pouvoir liés au savoir nécessitent d'inventer et de vivre une nouvelle forme de savoir collectif, transversal et accessible, pourvu que la société civile soit capable d'initier un mouvement qui incite les élus à être réceptifs et réactifs face à ces questions de société.

Françoise-Edmonde Morin



Liste des fiches du guide



A) Accès aux locaux d'activités

Fiche A1 : Maintenir un commerce de proximité : un boulanger pour Fontanès (Loire)

Fiche A2 : L'atelier relais d'Issamoulenc (Ardèche)

Fiche A3 : Auberge « multiservices » à Meys (Rhône)

Fiche A4 : Une maison médicale pluridisciplinaire dans le Pays de l'Est Creusois (Creuse)

Fiche A5 : Dans une communauté de communes, des ateliers relais comme outils de développement local (Haute Loire)

Fiche A6 : Des ateliers relais en complément d'installations agricoles en Pays de la Beaume et de la Drobie (Ardèche)

B) Accès au foncier

Fiche F1 : Une chèvrerie communale à Lamelouze pour reconquérir l'espace agricole (Gard)

Fiche F2 : Des « vignes relais » pour maintenir l'installation sur le vignoble des côtes roannaises (Rhône)

Fiche F3 : Une forte mobilisation locale pour réserver des terres à l'installation à Saint Dizier en Diois (Drôme)

Fiche F4 : Un GFA pour faire vivre la commune de Grusse (Jura)

Fiche F5 : Un outil de portage de foncier agricole au service des projets agri-ruraux (Ile et Vilaine)

Fiche F6 : « Le Champ des possibles » : Installation et expérimentation sur un domaine public à Lachaud (Creuse)

Fiche F7 : Restauration de terrasses et installations agricoles à Molompize (Cantal)

Fiche F8 : Mise à disposition de foncier pour maraichage à Ambert (Puy de Dôme)

C) Accès à l'habitat

Fiche H1 : Cobonne, un hameau HLM intégré à son environnement (Drôme)

Fiche H2 : Le logement passerelle, un hébergement temporaire sur le plateau de Millevaches (Creuse)

Fiche H3 : Des jeunes ruraux du Pays Basque s'organisent pour l'accès au logement des jeunes (Pyrénées-Atlantiques)

Fiche H4 : Un outil foncier départemental au service des collectivités (Lozère)

partie A

Accès
aux locaux d'activités

activités

Faciliter l'accès des porteurs de projets en milieu rural aux locaux d'activités par l'action des élus locaux

Le maintien d'un tissu dynamique de petites entreprises de commerces de proximité, de services, d'artisanat, est déterminant pour l'avenir des espaces ruraux. Une commune sans services de proximité est vouée à devenir une commune dortoir, posant de gros soucis à une population vieillissante et peu mobile, et peu attractive pour des jeunes actifs. Mais de nombreux porteurs de projets rencontrent d'importantes difficultés à trouver un local adapté à leur future activité, notamment pour des raisons financières. Parallèlement, les entreprises existantes peinent souvent à trouver des repreneurs.

Des outils sont à la disposition des élus locaux pour intervenir dans l'accès aux locaux d'activité des porteurs de projet en milieu rural. Certains, comme les zones artisanales ou les zones d'aménagement concerté sont le plus souvent inadaptés aux petites communes, où la demande de locaux d'activité est très faible, et ne concerne souvent qu'un projet. Mais d'autres outils peuvent apporter des réponses à cette problématique.

- les outils d'intervention directe : Ateliers relais, locaux communaux, ... les communes investissent directement dans l'achat ou dans la construction d'un local d'activité, en bénéficiant d'aides. Ces locaux sont ensuite loués, soit par un bail classique, soit en location-vente à des porteurs de projets qui ont ainsi accès à des locaux d'activité adaptés sans avoir à porter la charge financière de leur création. Des dispositifs existent également, qui permettent à la collectivité locale de financer une partie du maintien de services de proximité pour la population, tout en facilitant la mise en place des projets de pluriactifs.

- les outils d'intervention indirecte : Il s'agit d'outils d'animation, portés par les collectivités locales, qui permettent aux porteurs de projet d'être informés des potentiels de reprise d'activité sur les territoires concernés : Pole local d'accueil qui met en relation repreneurs et cédants potentiels, réalisation de répertoires des activités à reprendre, ...

Maintenir un commerce de proximité : un boulanger pour Fontanès (Loire)



Commerce de proximité, implication de la population

Historique

En 2001, l'épicerie-dépot de pain de la commune de Fontanès, 600 habitants, située dans la couronne stéphanoise, ferme. L'absence de commerce dans le bourg menace le dynamisme de la commune et contraint les habitants à aller s'approvisionner à l'extérieur. Bientôt, Fontanès ne sera plus qu'un village dortoir.

Contexte

La municipalité décide de réagir rapidement, mais la réouverture d'un commerce implique de le construire, tous les locaux commerciaux ayant été transformés en habitation. Elle s'engage donc dans la recherche d'un terrain et construit le projet en impliquant les habitants dans cette recherche et dans la conception du commerce désiré.

Une fois le terrain repéré et les caractéristiques du commerce définies avec la population, la mairie commence une recherche de porteurs de projets en passant des annonces. Des personnes intéressées se manifestent rapidement et sont intégrées dans la conception du projet (suivi et conception des travaux, ...).

En parallèle, la municipalité fait appel à des aides de la région (Maintien des activités commerciales et artisanales en milieu rural), à l'Etat (FISAC) et à l'Europe (FEDER) pour construire un local commercial et un logement.

Au bout de deux ans et demi, l'action déterminée des élus a permis la réouverture d'une boulangerie dans le bourg, ce qui n'aurait pas été possible si les porteurs de projets avaient dû supporter seuls le coût de la construction. Le commerce ouvre en 2003, et rencontre un succès commercial, malgré les doutes qui pouvaient planer sur la viabilité d'un commerce dans ce secteur.

Dispositifs et outils

- Construction : commerce et logement
- Consultation de la population
- FISAC

Points clés

- Une municipalité réactive et déterminée.
- Consultation de la population par un questionnaire sur les besoins et les attentes de chacun par rapport à ce projet de commerce, information régulière via le journal local, ...
- Intégration des porteurs de projets dans le groupe qui pilote les travaux pour qu'ils suivent l'évolution du projet, et donnent leur avis sur les travaux.
- Forte mobilisation de financements extérieurs : plus de 75 % de l'investissement pour le commerce est financé par des subventions.



Les acteurs

- Mairie : recherche et acquisition d'un terrain ; consultation de la population ; demande de subventions à la région, l'Etat, l'Europe ; recherche de porteurs de projets
- Porteurs de projets : participation aux réunions de travail
- Chambre des métiers et de l'artisanat de Saint Etienne : mise en oeuvre du FISAC
- Communauté d'agglomération de Saint Etienne : mise en oeuvre du FEDER

Dates clés

- 2001 : L'épicerie-dépôt de pain ferme. La municipalité consulte la population et démarre les recherches de financements
- 2002 : Recherche de porteurs de projet Conception et construction (commerce, logement)
- 2003 : Démarrage de l'activité.

Coût et montage financier

- Coût

Construction du commerce : 217.000 € HT
Logement : 111.000 € HT
TVA : 64.000 €
TOTAL : 392.000 € TTC

- Financements (sur commerce HT)

Conseil régional Rhône-Alpes (Aide au maintien des activités commerciales et artisanales en milieu rural) : 28%
FISAC (Etat - Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat, le commerce) : 19 %
FEDER (Europe - Fond européen de développement régional - mesure de soutien aux initiatives de développement local et d'emploi) : 29%
Total subventions : 78%

La mairie de Fontanès :
Achat du terrain, financement de la construction du logement ainsi que de 25 % du coût HT du commerce

Contact

Mairie de Fontanès

04 77 20 87 08





Offre d'activité, revitalisation, atelier relais, logement locatif

Historique

Quand, en 2002, la dernière entreprise de la commune d'Issamoulenc, 105 habitants, arrête son activité, le Conseil municipal, sous l'impulsion de son maire M. Creston, décide de faire quelque chose. En 2004, une étude de marché est réalisée par la Chambre de commerce pour définir les besoins d'emplois sur le secteur.

Contexte

Il en ressort que le territoire offre des potentialités intéressantes pour l'artisanat et notamment pour une entreprise d'électricité.

La mairie, en partenariat avec la communauté de communes des Châtaigniers, décide de construire un atelier ainsi que 2 logements destinés au locatif sur des terrains de la commune. L'un des logements pourra ainsi servir au porteur de projet qui occupera l'atelier. Celui-ci est prévu pour être directement fonctionnel pour une activité d'électricien mais suffisamment modulable pour s'adapter dans le futur à d'autres activités.

La mairie et la communauté de communes font appel à un architecte pour conduire les travaux. La Communauté de communes prend en charge les travaux de l'atelier et la mairie ceux des 2 logements, créant ainsi une copropriété commune/communauté de communes.

Vient alors la phase de recherche de porteurs de projet. Pour cela, la commune fait appel au Site de proximité des Boutières qui va diffuser l'offre et rencontrer les candidats. Le choix est difficile entre les 5 candidats retenus. C'est finalement un électricien qui viendra s'installer en 2008 avec sa famille (3 enfants) et qui occupera l'un des 2 logements nouvellement construits.

Depuis, une autre entreprise artisanale s'est spontanément installée sur le territoire de la commune.



Dispositifs et outils

- Etude de marché
- Atelier relais
- Logement locatif
- Animation/Diffusion de l'offre d'activité

Points clés

- La mobilisation du maire et du Conseil municipal
Un site de proximité qui a assuré la phase de « recrutement »

Les acteurs

- Mairie :
Initiative de l'action, construction des logements.
- Communauté de communes des Chataigniers :
construction de l'atelier relais.
- Chambre de commerce :
Etude
- Architecte :
maîtrise d'ouvrage
- Site de proximité des Boutières :
procédure de « recrutement »



Dates clés

- 2002 : Cessation d'activité de la dernière entreprise du village
- 2004 : Etude de la chambre de commerce.
- 2005-2006 : Construction de l'atelier et des 2 logements.
- 2007 : Diffusion de l'offre et procédure de « recrutement ».
- 2008 : Installation d'un électricien et de sa famille.

Coût et montage financier

- Coût

Construction de l'atelier relais par la communauté de communes : 80 000 €, dont 70% de subvention (FEDER).
Construction des logements par la Commune : 240 000 € (40 000 € d'autofinancement et 200 000 € d'emprunt).
Le remboursement de l'emprunt est aujourd'hui assuré par les loyers.

Contact

Mairie d'Issamoulenc

04 75 66 85 68

Communauté de communes
des Châtaigniers

04 75 65 56 00



Auberge « multiservices » à Meys (Rhône)



Commerce de proximité, aménagement du centre bourg, logements sociaux

Historique

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

Les élus font réaliser une étude de faisabilité, mais le résultat est décevant : un « multiservices » ne serait pas rentable car il n'y a pas assez de clientèle.

Contexte

Pourtant, la municipalité souhaite pouvoir répondre aux besoins de certaines catégories de la population qui ne peuvent se déplacer pour faire leurs courses (personnes âgées, et à mobilité réduite).

Un couple de jeunes se présente alors avec un projet d'auberge. Sans hésiter les élus donnent leur feu vert, mais il y aura une condition : ils devront ouvrir un commerce « multiservices » en parallèle de l'auberge. En associant les deux activités, l'affaire devient rentable.

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 s'apprête à cesser son activité. Malgré ses réticences initiales, elle accepte de vendre à la mairie.

Beaucoup de travaux sont à faire pour remettre le bâtiment en état, mais il est grand et bien situé. Finalement, 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 bonne réputation s'est vite faite connaître et contribue à rehausser l'attractivité du bourg. 4 emplois en 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 et la salle polyvalente est agrandie grâce aux nouveaux accès.

Dispositifs et outils

- La mairie est propriétaire du bâtiment.
- Les locaux de l'auberge, du multiservices et du bar sont loués aux jeunes restaurateurs par un bail commercial qui comprend également la licence.

Points clés

- Pluriactivité
- Adéquation entre les projets du couple et de la commune
- Reprise d'activité avec diversification

Les acteurs

- **mairie :**
recherche et acquisition d'un terrain ; consultation de la population ; demande de subventions à la région, l'Etat, l'Europe ; recherche de porteurs de projets
- **porteurs de projets :**
participation aux réunions de travail.
- **La chambre des métiers et de l'artisanat de Saint Etienne :**
mise en oeuvre du FISAC
- **La communauté d'agglomération de Saint Etienne :**
mise en oeuvre du FEDER

Etapes clés

- Le nouveau conseil municipal souhaite maintenir un commerce dans la commune.
- Un couple de porteurs de projets envisage d'ouvrir une auberge.
- Un bâtiment hébergeant le bar du bourg est acheté par la commune.
- Les travaux d'aménagements sont réalisés, l'auberge et le multiservice ouvrent leurs portes.

Coût et montage financier

- Coût

La municipalité a autofinancé l'achat du terrain et du vieux bâtiment

Les travaux pour l'auberge ont été subventionnés à 80 % si l'on cumule les 400.000 € du Conseil régional (« aide au maintien du dernier commerce »), les 440.000 € du FISAC et les 1.062.000 € de la Dotation Développement Rural.

La vente pour les lotissements constitue une opération blanche.

L'aménagement du centre bourg a reçu le soutien financier du Conseil général et de l'Europe.

Contact

Mairie de Meys

04 74 26 60 55



Une maison médicale pluridisciplinaire dans le Pays de l'Est Creusois (Creuse)



Offre de soin, implication des acteurs

Historique

Le Pays de l'Est Creusois, qui regroupe 76 communes, avec 28 000 habitants travaille à l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles activités. Dans ce cadre, une réflexion sur les atouts et les handicaps du Pays a pointé un probable manque d'offre de soins dans les années à venir, lié au non renouvellement possible des professionnels de santé libéraux présents sur le territoire (médecins, infirmiers, dentistes).

Contexte

Le Président du Pays se propose d'agir, au niveau de sa communauté de communes, pour anticiper cette situation. La communauté de communes du Carrefour des Quatre Provinces a donc initié une réflexion avec les professionnels de santé locaux au début de l'année 2005. Ceux-ci se sont montrés très intéressés par le projet de pérennisation de l'offre de santé et de création d'une maison pluridisciplinaire de santé.

Un avant-projet a été rapidement réalisé et chiffré ce qui a permis de démarrer une recherche de financements tout en continuant la discussion avec les professionnels de santé.

La Communauté de communes se porte acquéreur d'un terrain situé dans le bourg de Gouzon. C'est là qu'elle construira le bâtiment neuf qui accueillera la maison de santé.

La maison de santé doit permettre de regrouper l'activité des professionnels déjà installés, d'accueillir d'autres praticiens dans des locaux adaptés où ils pourront mutualiser les moyens (accueil, prise de rendez-vous, organisation des gardes, gestion) et de coordonner une véritable offre de soin. Il est prévu de l'équiper d'un studio de garde et, dans le cadre d'un partenariat avec la faculté de médecine de Limoges, d'organiser l'accueil d'étudiants de 3e cycle en stage pour assurer des consultations, des remplacements et des gardes.

Aujourd'hui ce pôle de santé regroupe quatre médecins généralistes, un cabinet dentaire, un cabinet de kinésithérapie, un groupe de six infirmières libérales. La gestion de l'ensemble est assurée par une société civile de moyens (SCM) dont le montage est en cours d'élaboration.

Dispositifs et outils

- Mise en place d'un groupe de travail impliquant les futurs utilisateurs

Points clés

- Diagnostic de territoire
- Mutualisation de moyens



Les acteurs

- Praticiens de santé
- Communauté de communes du carrefour des quatre provinces
- Pays de l'Est Creusois
- Faculté de médecine de Limoges

Dates clés

- 2005 : Début des réflexions, mise en place du groupe de travail
- 2006 : Montage financier, appel d'offre, travaux
- 2008 : Ouverture de la maison médicale

Coût et montage financier

Acquisition foncière :

Construction du bâtiment : 907 500 euros HT (les financements obtenus, dont le FNADT, la DDR, couvrent 80 % du total).

Les loyers des utilisateurs doivent couvrir les annuités des emprunts qu'elle a contractés.

Pour le fonctionnement et l'équipement médical, les professionnels font appel au Fonds d'amélioration de la qualité des soins en ville (FAQSV).

Contact



Communautés de communes
du carrefour des quatre provinces

Mairie 23230 Gouzou

05 55 84 19 96

Dans une Communauté de communes, des ateliers relais comme outils de développement local (Haute Loire)



Développement local, ateliers relais

Historique

La Communauté de communes de la Ribeyre Chaliergue et Margeride, située en Haute-Loire dans les gorges de l'Allier a été créée en 1994 pour prendre le relais de l'action d'un SIVOM lui même créé en 1963. Elle a donc une pratique de l'intercommunalité très ancienne. Le SIVOM avait lui même été le moteur de nombreuses initiatives de développement local.

Contexte

Entre 1994 et 2006, la Communauté de communes va ainsi être à l'origine de la création de 5 ateliers relais sur son territoire, ce qui n'est pas négligeable pour une communauté de communes très rurale avec une surface totale de 25 000 ha pour seulement 2680 habitants répartis dans plus de 150 villages et hameaux.

A chaque fois, la Communauté de communes a mené ses projets en étroite collaboration avec les porteurs de projet qui en seront les bénéficiaires et toujours en utilisant un dispositif de crédit-bail.

La dynamique démarre en 1995. La Communauté de communes est sollicitée par un couple à la recherche d'un lieu pour créer une épicerie-bar à Ally, petit village d'altitude relativement isolé.

La Communauté de communes achète le rez-de-chaussée d'un immeuble du bourg pour l'activité tandis que le couple se porte acquéreur de l'étage pour y aménager son logement. Le rez-de-chaussée est mis à disposition des porteurs de projet via un dispositif de crédit-bail. L'activité de bar épicerie couplée à des tournées dans les hameaux voisins connaîtra un bon développement et apportera un service de proximité nécessaire dans ce territoire très isolé. En 2000, la Communauté de communes pilote la création de 2 autres ateliers relais, sur la commune de Blassac pour un menuisier et sur celle de Villeuneuve d'Allier pour un boulanger.

En 2004, un électricien se fait connaître auprès de la communauté de communes et un atelier relais sera construit pour son activité sur cette même commune. Contrairement aux cas précédents, l'activité aura du mal à prendre son essor et le porteur de projet mettra la clé sous la porte assez rapidement. Mais, très vite, un confiturier bio à la recherche d'un local dans le secteur se montre intéressé pour reprendre cet atelier.

A chaque fois, la Communauté de communes s'est montrée ouverte aux besoins des porteurs de projet et a essayé d'élaborer avec eux le projet d'atelier. Dans le cas du confiturier par exemple, qui a dû s'adapter à un local déjà construit, la communauté de communes a bien voulu aménager un logement dans les locaux qui n'avait pas été prévue à l'origine pour cet usage.

Dispositifs et outils

- Atelier relais
- Crédit bail

Points clés

- Une intercommunalité ancienne qui porte de nombreux projets de développement local.
- Des projets construits et menés en partenariat avec les bénéficiaires directs et adaptés aux situations locales.



Les acteurs

- La Communauté de communes de la Ribeyre Chaliergue et Margeride.
- Les porteurs de projets.
- Les communes concernées.

Dates clés

- 1994 : la Communauté de communes prend la suite du SIVOM
- 1995 : Acquisition en co-propriété et rénovation de l'atelier relais pour la boulangerie/épicerie à Ally
- 2000 : Construction de l'atelier relais de Blassac (menuiserie) et rénovation de la boulangerie de Villeneuve d'Allier
- 2004 : Construction d'un autre atelier relais à Villeneuve d'Allier (d'abord occupé par un électricien puis un confiturier)

Coût et montage financier

Tous les ateliers fonctionnent selon un crédit bail.

Le Conseil régional finance à hauteur de 20%

ADR (Etat)

Conseil Général



Contact

Communauté
de communes de la Ribeyre
Chaliergue et Margeride
Place des Anciens Moulins
43380 LAVOUTE-CHILHAC
communauté.lavoute@wanadoo.fr
04 71 77 43 80



Des ateliers relais en complément d'installations agricoles en Pays de la Beaume et de la Drobie (Ardèche)



Ateliers relais, crédit bail, installation agricole

Historique

Au début des années 1990, le Syndicat Intercommunal du Bassin versant de la Beaume et de la Drobie a soutenu 2 installations agricoles en participant à la construction de 2 ateliers de transformation sous la forme d'ateliers relais en « crédit bail ».

La compétence économique a aujourd'hui été reprise par la Communauté de communes du Pays Beaume Drobie.

Contexte

Dans le cadre d'un contrat de développement économique financé par le Conseil Régional Rhône-Alpes, le syndicat mixte a ainsi travaillé au début des années 1990 au maintien des activités économiques sur son territoire et s'est penché sur les outils possibles pour favoriser la création d'activité notamment agricole.

Cela s'est traduit par la construction de 2 ateliers-relais, l'un de découpe de volailles sur la commune de Ribes et l'autre pour une fromagerie sur celle de Laboule. Ils ont permis de conforter 2 installations agricoles.

Le syndicat mixte et les institutions publiques impliquées ont choisi une mise à disposition sous la forme d'un crédit-bail. Il s'agissait d'une location par bail accompagnée d'une convention d'accord sur 18 ans, à l'issue de laquelle les locataires deviendront propriétaires des locaux. Le loyer est calculé sur la base du coût de revient résiduel de l'opération, déduction faite des subventions. Il permet donc le remboursement des annuités de l'emprunt contracté par la collectivité maître d'ouvrage, tout en offrant un loyer réduit pour le bénéficiaire.

Ces conventions arrivent aujourd'hui à leur terme et les agriculteurs concernés deviendront bientôt propriétaires de leur outil de travail.

Les porteurs de projet financent par leurs propres moyens le reste de leur installation : bâtiment d'élevage, matériel agricole, cheptel, ... L'intervention de la collectivité ne concerne donc qu'une partie précise du projet agricole.

Dispositifs et outils

- Atelier relais
- Crédit bail (location avec convention évolutive sur 18 ans)
- Convention d'entretien paysager et de gestion de l'espace

Points clés

- Syndicat mixte engagé dans une démarche de soutien des activités agricoles.
- Une intervention réduite (par rapport à l'investissement que nécessite l'achat intégral d'une ferme dans le cas d'une ferme relais par exemple), mais ciblée pour faciliter 2 projets en cours de création.



Les acteurs

- Le syndicat mixte : maître d'ouvrage (repris ensuite par la communauté de communes)
- Les porteurs de projets en cours d'installation
- Le Conseil régional Rhône-Alpes

Coût et montage financier

- Pour l'atelier de découpe de volailles
Coût total : 473 000 francs (soit 72 000 €)
% de participation (sur les travaux hors acquisition) :
Conseil régional Rhône-Alpes : 30%
Europe (PDR) : 50%
État : 10%
Syndicat Intercommunal : 10%
- Pour l'atelier fromagerie
Coût total : 598 100 francs (soit 91 150 €)
% de participation :
Europe (PDR) : 25%
État : 30%
Syndicat Intercommunal : 45%

Contact



Communauté de communes
du Pays Beaume Drobie

04 75 89 80 80

partie B

Accès
au foncier

foncier

Faciliter l'accès au foncier agricole des porteurs de projets par l'action des élus locaux

Pour des porteurs de projets agricoles hors cadre familial, l'accès au foncier agricole est souvent l'obstacle qui empêche la réalisation du projet. Plusieurs phénomènes peuvent l'expliquer :

- l'opacité du marché des terres agricoles : malgré l'existence d'outils d'information du public sur les cessions de terres agricoles (notamment ceux des SAFER), ce marché reste très confidentiel. Seule une petite partie des terres cédées font en réalité l'objet de publicité.
- L'agrandissement des exploitations agricoles existantes reste favorisé dans les faits. De nombreux exploitants agricoles cessent leur activité chaque année, mais seule une exploitation sur trois est reprise, les autres sont absorbées par les exploitations agricoles voisines.
- Le prix des terres agricoles a subi l'inflation des prix constatée sur le bâti depuis une dizaine d'années. Cette situation est due à la fois à la persistance des dispositifs d'aides à l'hectare, qui favorise l'agrandissement, ainsi qu'à la poursuite de la conversion des surfaces agricoles en surfaces bâties.
- La concurrence entre utilisations : avec le recul de l'importance démographique et économique de l'agriculture, même dans les zones les plus rurales, la préservation des espaces agricoles devient secondaire face aux besoins en foncier des autres utilisateurs. Les volontés de développer une commune se traduisent le plus souvent par la création de nouvelles zones urbanisées au détriment des usages agricoles : zones d'habitation, zones d'activité, équipements collectifs, zones de loisirs, ...

Sur ces questions liées à l'acquisition de foncier agricole, l'association Terre de Liens a créé un guide méthodologique et juridique qui explore les différentes façons d'acquérir et de gérer du foncier. Ce guide peut être commandé auprès de l'association ou bien téléchargé sur son site internet (www.terredeliens.org).

Les élus locaux ont différents moyens d'intervenir dans ce marché foncier, pour faciliter des installations agricoles sur leur territoire :

- En soutenant des actions de portage de foncier agricole, par l'intermédiaire de la SAFER. L'objectif est de pouvoir conserver des structures pouvant accueillir une installation agricole, dans l'attente d'un porteur de projet.
- En réalisant localement une animation auprès des propriétaires fonciers, pour repérer les terrains en friche, et les potentialités d'installations sur la commune.
- En créant des fermes communales (à l'image des ateliers relais pour les locaux d'activité), où le porteur de projet est dégagé du poids du portage du foncier et du bâti agricole.
- En faisant appel à l'épargne solidaire, au travers de la Foncière Terre de Liens, pour racheter une exploitation menacée de disparition, et permettre ainsi une installation agricole.

Une chèvrerie communale à Lamelouze pour reconquérir l'espace agricole (Gard)



Déprise agricole, fermeture de l'espace, risques naturels, Association Foncière Pastorale, « ferme de reconquête ».

Historique

En 2001, le conseil municipal de Lamelouze, petite commune des Cévennes, décide de réagir face à la disparition progressive des exploitations agricoles qui a entraîné une fermeture de l'espace et l'augmentation des risques naturels, en particulier les risques d'incendie.

Le maire et le conseil municipal interpellent la population. L'idée de relancer une activité agricole permettant le pâturage de l'espace autour du village émerge rapidement des débats.

Contexte

En 2002 la mairie lance, avec l'aide du syndicat mixte d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon, une Opération Concertée d'Aménagement et de Gestion de l'Espace Rural (OCAGER), opération d'animation foncière financée par le Conseil régional du Languedoc-Roussillon. Un diagnostic des potentialités agricoles du site est réalisé par la Chambre d'Agriculture et met en évidence la possibilité d'accueillir un élevage caprin. Une enquête auprès de la population est menée par la Safer pour mobiliser du foncier. Elle aboutira en 2004 à la constitution de l'association foncière pastorale (AFP) qui réunira 25 adhérents pour une surface d'environ 40 ha de terres réparties autour du village.

En 2005, l'AFP commence à aménager les terrains pour éliminer les résineux (pins maritimes) et favoriser ainsi la vocation pastorale et castanéicole de l'espace.

Dès 2006, à la demande des principaux financeurs (Conseil régional et Conseil général), la mairie lance un appel à candidature pour trouver des porteurs de projets en élevage caprin. Mais les financements ne seront effectivement disponibles qu'à la fin de l'année 2007. Un architecte est alors choisi par appel d'offre pour élaborer, avec ces mêmes partenaires techniques, le projet de bâtiment agricole (chèvrerie et fromagerie). Les travaux démarrent enfin début 2009 et se terminent en août 2009.

Entre temps, ne pouvant attendre, les porteurs de projet sélectionnés ont dû se tourner vers d'autres lieux. Un nouvel appel à candidature est donc lancé au début de l'année 2009. Au même moment, la mairie termine la construction de 2 logements sociaux, projet piloté par l'office HLM, offrant ainsi une possibilité de logement pour les porteurs de projets qui seront sélectionnés.

Un premier éleveur tente de s'installer mais constate rapidement qu'il lui sera difficile de s'acclimater. Il sera remplacé par un couple qui, à ce jour, est en phase d'installation progressive à Lamelouze avec un troupeau de 15 chèvres en 2009 et l'objectif de passer à 40 chèvres en 2010 puis, si le projet avance bien, à 60 chèvres en 2011.

La mairie reste propriétaire du bâtiment agricole pour garantir la pérennité d'une activité agricole. En cas d'abandon ou de retraite de l'exploitant en activité, la chèvrerie serait ainsi relouée. Les locaux (chèvrerie, fromagerie) sont mis à disposition de l'éleveur avec un loyer de 350 euros/mois. Cette modalité doit permettre à l'éleveur de consacrer ses ressources financières à l'achat du cheptel et du matériel d'élevage.

Un logement social est également proposé aux porteurs de projet. La mairie a voulu que la location du logement soit indépendante de celle du bâti agricole afin de faciliter la reprise de l'activité agricole, en cas de cession.

Enfin, l'éleveur s'engage à suivre avec son troupeau un parcours autour du village défini par le conseil municipal et l'AFP dans l'objectif de protéger les habitations des risques d'incendies (programme de défense de la forêt contre les incendies - DFCI)

Cette opération a permis la création de 2 emplois pour assurer la gestion du troupeau, la transformation et la commercialisation des fromages avec l'installation d'une nouvelle famille sur la commune, et la « reconquête » de 40 ha de terres agricoles. L'activité d'élevage assure le défrichage des environs immédiats du village et des terrasses en murets de pierres sèches, depuis longtemps recouvertes par la végétation.

Dispositifs et outils

- Opération Concertée d'Aménagement et de Gestion de l'Espace Rural (OCAGER)
- Association foncière pastorale (AFP)
- Bâtiments agricoles communaux
- « Ferme de reconquête »
- Logements locatifs HLM
- DFCI - Défense de la forêt contre les incendies

Points clés

- La mobilisation du maire et du Conseil municipal qui ont réussi à impliquer une grande partie de la population (notamment par la constitution de l'AFP).
- La mobilisation d'acteurs variés et de dispositifs d'aménagements concertés.
- Un montage financier complexe qui a demandé beaucoup de temps et un gros travail d'animation réalisé notamment par le syndicat mixte.



Les acteurs

- Mairie : Initiative de l'action, acquisition foncière, construction du bâtiment.
- Syndicat mixte : a piloté l'OCAGER, recherche des financements
- Safer : Etude foncière pour la création de l'AFP
- Conseil régional, Conseil général : financement.
- Chambre d'agriculture : Etude de potentiel agricole, conception du projet de chèvrerie, recherche des porteurs de projet.
- Office HLM : construction et gestion des logements sociaux.

Dates clés

- 2001 : la commune et syndicat mixte décident de mobiliser la population pour faire face à la situation critique.
- 2002 : le syndicat mixte lance l'OCAGER. Réalisation des études.
- 2004 : création de l'association foncière pastorale
- 2005 : l'AFP réalise les travaux d'aménagement des terrains.
- 2006 : recherche de financements complémentaires. En parallèle la mairie mobilise l'Office HLM de la Grand'combe pour réaliser des logements.
- 2007 : premier appel à candidature. Choix d'un architecte et conception du projet de chèvrerie.
- 2009 : construction de la chèvrerie. Nouvel appel à candidature.
- 2009-2010 : installation progressive d'un jeune couple en élevage caprin.

Coût et montage financier

Pour la chèvrerie uniquement, hors viabilisation des terrains :

Union européenne : Leader +, FEOGA : 20 000 €
 Conseil régional Languedoc-Roussillon et Conseil Général du Gard : 140 000 €
 Fonds propres de la commune : 40 000 €
 Total : 200 000 €
 Loyer chèvrerie : 350 €/mois.

Contact

Mairie de Lamelouze

04 66 34 06 77



Des « vignes relais » pour maintenir l'installation sur le vignoble des côtes roannaises



Crise viticole, « vigne relais », installation agricole progressive, tutorat.

Historique

En 2004, l'Association Viticole Roannaise (AVR) met en avant dans son rapport d'orientation la nécessité d'agir pour maintenir le nombre d'exploitations agricoles dans le vignoble des Côtes Roannaises (AOC de 210 ha).

Parmi les freins à l'installation de nouveaux vigneron hors cadre familial, elle pointe la contrainte du démarrage : les vignes jeunes ne seront productives qu'à partir de la troisième année après la plantation.

Contexte

L'AVR propose la mise en place d'un dispositif de « vignes relais » en partenariat avec les communautés de communes du vignoble : la communauté de communes de la Côte Roannaise et la communauté de communes de l'Ouest roannais. Il s'agit de mettre à disposition de porteurs de projet en phase d'installation sur le vignoble, des vignes déjà productives afin qu'ils puissent tirer un revenu d'activité le temps que leurs vignes nouvellement plantées entrent en production. C'est également l'occasion pour ces jeunes de se tester et de pratiquer le métier avec l'aide de tuteurs avertis (des vigneron en place intéressés pour les aider et les encadrer).

La communauté de communes de la Côte Roannaise, qui pilote le projet, démarre la recherche de financements ainsi que la recherche de foncier. Celle-ci s'avère difficile dans un contexte de crise viticole et de développement important de l'urbanisation. Mais en 2006, une opportunité se présente sur la commune de St Haon le vieux, au nord ouest de Roanne. Sur un domaine de 11.5 ha vendu à la Safer, 3 ha de vignes âgées d'une vingtaine d'années (donc en pleine production) restent à prendre. La communauté de communes demande alors à la Safer de stocker les 3 ha le temps de réaliser le montage juridique et de finaliser la recherche de financements.

En parallèle, un comité de pilotage qui réunit des représentants notamment des communautés de communes, de l'AVR et du CFPPA de Roanne, anime le dispositif. Des porteurs de projet en phase d'installation ont d'ores et déjà été associés au projet.

En 2007, la Safer rétrocède les terres à la communauté de communes de la Côte Roannaise, soutenue financièrement par la communauté de communes de l'Ouest roannais et le Conseil régional Rhône-Alpes. En septembre 2007, 2 porteurs de projets réalisent les premières vendanges avec le soutien des vigneron de l'AVR.

La communauté de communes de la Côte Roannaise leur met à disposition le foncier en location via une convention d'usage temporaire de 3 ans renouvelable pour 1 an (convention précaire qui déroge à la loi du fermage). Ceux-ci réalisent la vendange avec leurs moyens propres mais avec l'appui de leurs tuteurs et peuvent notamment s'intégrer à une CUMA.

En 2009, après la troisième vendange, un des 2 premiers porteurs de projet a quitté le dispositif pour s'installer sur son exploitation. Le deuxième termine son parcours à l'installation et produira bientôt sur son domaine.

L'expérience est donc très positive. Toutefois, dans un contexte de crise viticole qui s'aggrave, peu de nouveaux porteurs de projets se sont fait connaître dernièrement. La communauté de communes s'interroge actuellement sur les suites à donner au projet. Elle envisage, le cas échéant, la possibilité d'utiliser le domaine pour soutenir des vignerons en difficulté.

Dispositifs et outils

- « Vignes relais »
Convention d'usage temporaire de 3 ans renouvelable pour 1 an
- Accompagnement/tutorat
- Stockage de foncier (Safer)

Points clés

- Une association de producteurs concernée par l'avenir de son vignoble
- Des collectivités locales réactives
- La mobilisation des acteurs locaux : vignerons, Adasea, Cfppa, ..



Les acteurs

- Communauté de communes de la Côte roannaise
- Communauté de communes de l'Ouest roannais
- AVR
- Safer
- CFPPA de Roanne
- ADASEA

Dates clés

- 2004 : Constat du non renouvellement des exploitations du vignoble. Idée d'une vigne relais.
- 2005 : Recherche de foncier et de financements.
- 2006 : Opportunité foncière sur 3 ha. Stockage par la Safer.
- 2007 : Rétrocession des 3 ha à la communauté de communes.
- Septembre 2007 : 1^{ères} vendanges.
- 2008-2010 : 2 porteurs de projet sur le dispositif. L'un quitte le dispositif en 2009 pour s'installer.

Coût et montage financier

Acquisition des 3 ha de vignes : Coût total 57 000 €
Subvention Conseil régional Rhône-Alpes : 40%

Part résiduelle prise en charge par les communautés de communes : 60% dont 49% par la communauté de communes de l'Ouest roannais sous forme de fonds de concours et 51 % par la communauté de communes de la Côte roannaise qui devient propriétaire du foncier.

La communauté de communes de la Côte roannaise a en outre pris en charge la remise état des parcelles (remplacement des pieds de vignes abîmés). Une petite parcelle doit être replantée en 2012.

Contact



Communauté de communes
de la Côte roannaise

04 77 64 21 33

Une forte mobilisation locale pour réserver des terres à l'installation à Saint Dizier en Diois (Drôme)



Déprise agricole, pression foncière, résidences secondaires, mobilisation locale, Terre de liens, veille foncière

Historique

Depuis les années 1970, le territoire du Diois connaît un développement important du résidentiel secondaire. Celui-ci a certes permis une remise en état du bâti ancien, mais s'est traduit par une pression foncière importante qui vient concurrencer l'installation de nouveaux actifs, notamment agricoles.

Les conseils municipaux successifs de la petite commune de St Dizier en Diois, à vocation agricole et essentiellement pastorale, sont depuis longtemps sensibles à la question du foncier.

Contexte

Depuis la fin des années 1990, les élus et la population locale sont convaincus de l'enjeu de changer la tendance pour conserver un territoire rural riche et diversifié. Cela passe notamment par le maintien d'activités agricoles.

En 2003, une ferme de cette commune est rachetée via la Safer par un jeune ménage avec un projet d'élevage caprin. Mais la vente est contestée par un agriculteur local, auquel le Tribunal paritaire des baux ruraux donnera raison en 2005. Une grande partie du foncier doit alors lui être reversée, ce qui met à mal la viabilité de l'exploitation agricole récemment développée par les chevriers.

Rapidement, une autre ferme est mise en vente dans sa totalité (60 ha et un bâtiment agricole) suite au décès de l'exploitant en place. Les élus locaux se mobilisent pour tenter d'agir. La mairie souhaite se porter acquéreur du bien dans l'objectif d'en faire une ferme communale qui viendra conforter l'installation devenue très précaire des chevriers. Elle sollicite la Safer. Malheureusement elle ne parvient pas à mobiliser assez rapidement les soutiens aux niveaux départemental et régional pour obtenir les financements publics nécessaires. Au même moment, l'association Terre de liens, qui a son siège social dans la région, démarre ses actions en faveur de l'accès collectif au foncier. La municipalité mobilise des personnes du village pour monter dans l'urgence une SCI avec l'accompagnement technique de Terre de Liens. La SCI se porte acquéreur de la ferme en 2006 dans le cadre d'une vente amiable avec l'accord de la Safer. Les terres sont alors louées aux chevriers et le bâtiment est mis à disposition d'une jeune entreprise, Les Gandousiers, qui fait de la location de toilettes sèches.

Toujours en 2006, une autre ferme du village se libère, la ferme dite du Col (93 ha, 2 hangars et une maison d'habitation à rénover). Le maire entreprend cette fois en amont des démarches auprès des propriétaires en indivision toujours dans l'espoir de pouvoir monter une ferme communale. Les négociations avancent et le maire demande l'intervention de la Safer qui reprend la médiation foncière.

Les choses se précisent rapidement : la Safer obtient un délai de quelques mois pour réaliser la vente et lance un appel à candidature. Parmi les candidats qui répondent figurent un couple avec un projet d'élevage ovin et de micro brasserie, ainsi qu'un arboriculteur intéressé par une petite surface agricole.

Du côté de la mairie, la recherche de financements reste insuffisante pour mener à bien le projet de ferme communale. Aussi, la municipalité et le groupe local toujours mobilisés demandent en parallèle l'appui de la Foncière Terre de Liens. A l'automne 2007, le comité technique Safer fait le choix d'attribuer la ferme en premier lieu à la mairie, en deuxième à la Foncière Terre de Liens et en troisième à un agriculteur local. La commune ne parvenant pas à réunir les financements nécessaires, c'est finalement la Foncière Terre de Liens, avec la mobilisation de fonds locaux, qui deviendra propriétaire de l'ensemble. Le gros de la ferme est mis en location au couple pour son projet d'élevage et de micro brasserie et l'arboriculteur accède à la surface nécessaire pour son activité de verger et transformation qu'il a commencée à petite échelle.

Actuellement, un autre projet d'installation est en cours, toujours avec la contribution de la Foncière Terre de Liens et le soutien du groupe local et de la municipalité. En mars 2010, le comité technique Safer a à nouveau donné son accord pour attribuer une ferme à la Foncière Terre de Liens avec l'objectif de favoriser une nouvelle installation sur la commune.

Si le projet de ferme communale n'a finalement pas vu le jour, 4 créations d'entreprise (dont 3 agricoles) ont été possibles en quelques années grâce à l'intervention d'élus militants, la mobilisation de la population locale et l'utilisation d'outils juridiques et financiers particuliers.

Dispositifs et outils

- Veille foncière
- Ferme communale
(dispositif qui n'a finalement pas pu être réalisé faute de financements)
- SCI
- Accès collectif au foncier
- Épargne locale
- Foncière Terre de Liens

Points clés

- Des élus locaux mobilisés sur la veille foncière, motivés pour intervenir pour le maintien d'activité économiques
- La mobilisation de la population locale pour chercher des financements
- Un soutien technique de l'association Terre de Liens puis financier de la Foncière



Les acteurs

- Conseil municipal
- Groupe local
- Porteurs de projet
- Safer
- Terre de Liens – La Foncière

Dates clés

- 2003 : Vente d'une première ferme via la Safer permettant l'installation de jeunes chevriers.
- 2005 : Remise en cause de cette vente par le Tribunal des baux ruraux. Les chevriers doivent céder une partie de leur foncier.
- 2005 : Opportunité d'une nouvelle vente. Intervention de la municipalité. Mobilisation locale. Création d'une SCI.
- 2006 : Vente à l'amiable à la SCI avec accord de la Safer. Location des terres aux chevriers et du bâti aux Gandousiers.
- 2006 : Une nouvelle ferme se libère. Intervention en amont du conseil municipal pour la médiation foncière avec les indivisaires. Mobilisation locale en faveur de 2 projets. Intervention de la Foncière de Terre de Liens.
- 2007 : Rétrocession à la Foncière (impossibilité pour la mairie de mobiliser les financements nécessaires à la création d'une ferme communale).
- 2008 : Installation sur cette ferme d'un couple (ovin viande et micro brasserie) et mise à disposition d'une partie des terres à un arboriculteur.
- 2009-2010 : Nouvelle acquisition en cours avec la Foncière Terre de Liens, mobilisation de la municipalité et du groupe local.

Coût et montage financier

Pour la ferme dite du Col (93 ha + bâtiments + maison) :

L'acquisition s'élève à 160 000 €, auxquels s'ajoutent 50 000 € pour les travaux.

- Montage financier :
 - 50% de collecte d'épargne locale, grâce à la mobilisation du groupe local
 - 50% de collecte nationale, grâce à un appel public à l'épargne (Foncière Terre de Liens)

Contact

Mairie de St Dizier en Diois

04 75 21 47 88



Un GFA pour faire vivre la commune de Grusse (Jura)



Friches agricoles, Groupement Foncier Agricole, Remembrement

Historique

En décembre 1999, le maire de Grusse, petite commune viticole du Jura, voit son village colonisé par des friches. 30 ans plus tôt, de nombreux vignerons faisaient vivre ce territoire et entretenaient les 100 hectares de vignes que comptait la commune. Actuellement, plus aucun agriculteur n'est en activité et il ne reste plus que 10 ha de vignes.

Contexte

Décidé à ne pas laisser mourir son village, le maire lance un appel dans un journal local pour que des vignerons reviennent s'installer. Suite à cet article, la Direction départementale de l'agriculture ainsi qu'un jeune porteur d'un projet en maraîchage biologique le contactent. C'est alors que l'aventure commence.

Des réunions sont organisées avec plusieurs DDA et une juriste afin de réfléchir à la forme juridique la plus adaptée pour rassembler les 700 petites parcelles en friche, appartenant à un grand nombre de propriétaires différents. Le groupement foncier semble être la meilleure solution.

Les propriétaires sont informés du projet de la commune. Trois solutions s'offrent alors à eux : vendre leur bien à la commune, apporter leurs terres dans le GFA et en devenir associé ou garder leurs terres et ne pas participer au projet. La plupart participeront au GFA (soit environ 50 propriétaires pour près de 60 ha de terres agricoles). Un remembrement est réalisé afin de regrouper les parcelles et faciliter l'installation d'activités agricoles.

Après un important travail d'information et de mobilisation de partenaires techniques et financiers (Adasea, notaire, géomètre, Conseil Général du Jura, Europe,...), trois structures sont créées en février 2003 :

- un GFA de 60 ha rassemblant 50 associés (dont 25 habitants de Grusse) ayant apporté leurs terres ; géré par 3 associés
- un groupement forestier de 12 ha constitué de 32 associés ; géré par 2 associés
- une association foncière chargée d'assurer l'entretien et la création des chemins ruraux et d'exploitation, de 6 ha.

Les parts, d'une valeur d'un euro chacune, ont été attribuées aux associés en fonction de leur apport en nature. Les terres ont été évaluées en fonction de leur surface, de leur orientation, de leur qualité, plantation de pieds de vignes, etc). Après la réunion de ces terres, des travaux d'aménagement des parcelles ont eu lieu.

De ce travail, 5 projets sont nés dans un premier temps :

- installation d'un maraîcher bio sur 4 ha avec vente directe des produits (marché et AMAP)
- création d'un verger de pommiers sur 5 ha et d'un verger conservatoire sur 1,30 ha
- installation d'un viticulteur sur près de 5 ha de vignes
- création d'un élevage d'escargots sur 60 ares
- location de terres pour un éleveur laitier de la commune voisine

Malgré la forte volonté du maire et d'élus municipaux, les difficultés à surmonter ont été et sont encore nombreuses : impliquer les propriétaires et les habitants, trouver des porteurs de projet, gérer le départ et l'entrée des associés au sein des groupements fonciers, trouver des financements et les compétences techniques, ...

Aujourd'hui, l'activité du maraîcher fonctionne bien. Il a racheté au GFA le foncier qu'il exploitait jusque là en fermage. Les porteurs de projet en arboriculture et élevage d'escargot ont arrêté prématurément leur activité.

Après leur départ et celui de plusieurs locataires de terrains viticoles, le GFA connaît des difficultés financières et cherche à revendre les 3,5 ha de vigne dont il a pris en charge la replantation.

Cette initiative, unique en France, est un bel exemple de redynamisation d'un territoire, même si plusieurs des projets agricoles initiaux ne se sont pas pérennisés.

Dispositifs et outils

- GFA
- Association foncière
- Remembrement

Points clés

- Un maire reconnu localement et motivé qui a su fédérer les énergies locales autour du projet.
- Un soutien technique efficace (expertise) pour un montage juridique inédit et complexe.



Les acteurs

- Le GFA de la reculée de Grusse
- Le Conseil municipal et en particulier son ancien maire M. Bouillod
- La DDA du Jura
- L'ADASEA
- Les propriétaires fonciers
- L'association foncière
- Les experts (notaire, géomètre)

Dates clés

- 1999 : constat de recul de l'activité agricole sur la commune et début de mobilisation
- 1999/2003 : expertise, mobilisation des propriétaires fonciers, mobilisation des soutiens techniques et financiers
- 2003 : création du GFA et remembrement
- 2004/2006 : réhabilitation du foncier (nettoyage des parcelles, replantation de 3,5 ha de vigne,) rencontre des porteurs de projets et démarrage de leurs activités
- 2008 : départ de 2 porteurs de projet
- 2009 / 2010 : le GFA cherche à vendre une partie du foncier

Coût et montage financier

Le GFA a emprunté 100 000 € au Crédit Agricole pour replanter 3,5 ha de vigne (23 000 pieds de vigne en 2006)

Le Conseil général du Jura a financé le « nettoyage » des parcelles en friche (environ 30 000 €)

Europe : des fonds européens ont été mobilisés (environ 7000 €) pour le travail d'étude et d'expertise

Contact

Gilbert Bouillod

(ancien maire de la commune,
aujourd'hui délégué du GFA)

03 84 25 01 21

14 rue St Roch – 39 190 Grusse



Un outil de portage de foncier agricole au service des projets agri-ruraux (Ile et Vilaine)



Portage foncier, mise en réserve, installations agricoles atypiques

Historique

Dans ce département à dominante poly-culture élevage, les projets agriruraux rencontrent des difficultés d'accès au foncier agricole alors que le nombre d'exploitations diminue et que les petites fermes d'élevage dont le potentiel est largement sous-estimé ne trouvent pas de repeneur.

Contexte

Le comité consultatif agriculture du Conseil général d'Ile et Vilaine a proposé un dispositif de portage foncier innovant mis en oeuvre en partenariat avec la Safer de Bretagne.

Le Conseil général a passé une convention avec la SBAFER (Société Bretonne d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) permettant l'achat à l'amiable ou par droit de préemption de petites fermes mises en vente et la rétrocession aux agriculteurs désireux de s'installer ou de se réinstaller. Le Conseil général joue un rôle de facilitateur pour permettre l'accès au foncier des porteurs de projets agri-ruraux innovants. La Safer négocie à l'amiable l'acquisition du bien agricole (souhait d'éviter la préemption). Il s'agit d'avoir une gestion locale et concertée du devenir du bien (confortation et regroupement parcellaire) et d'éviter ainsi toute concurrence.

2 cas de figure sont possibles :

- La Safer repère des biens adaptés pour des projets agriruraux. Le comité technique décide de les stocker et le Conseil général communique via les partenaires à l'installation pour trouver des porteurs de projets.
- Un porteur de projet a trouvé un lieu pour s'installer mais a besoin de temps pour finaliser son parcours à l'installation. Il peut alors solliciter le Conseil général pour stocker le bien repéré.

Dans les 2 cas, c'est la Safer qui devient propriétaire du bien et le Conseil général qui prend en charge les frais liés à la mise en réserve. Le bien est stocké pour une période maximale de 2 ans, ce qui permet aux porteurs de projet de continuer ou finir leur parcours à l'installation et de finaliser leur projet. La mise en réserve n'est pas systématique, et l'achat direct via la Safer est possible.

Les porteurs de projets doivent s'installer hors cadre familial sur des projets agri-ruraux innovants s'inscrivant dans les orientations du projet stratégique départemental, avoir la formation requise et porter un projet dont la viabilité économique est démontrée. Par ailleurs, la priorité va vers les zones périurbaines et littorales, sur des territoires soumis à de fortes contraintes environnementales et sur des territoires ruraux se caractérisant par un déficit d'installations et/ou un nombre significatif de cessations d'activité prévisibles.

Un comité technique regroupant les acteurs de l'installation (Adasea et Fd Civam 35), la SBAFER et le Conseil Général 35 a été créé pour analyser les projets et leur faisabilité et assurer le suivi et l'amélioration de ce dispositif.

Ce dispositif, voté fin 2007, est opérationnel depuis le début de l'année 2008. 10 dossiers ont été traités à ce jour (2 en 2008, 5 en 2009 et 3 au premier trimestre 2010). Les 3 premières rétrocessions ont eu lieu début 2010. Les projets qui ont bénéficié du dispositif sont variés : oeufs et viande bovine, maraichage, plantes aromatiques et médicinales, céréales et pain, généralement en Bio et avec vente directe.

Dispositifs et outils

- Portage foncier
- Médiation locale
- Appel à candidature



Les acteurs

- Conseil général
- Safer
- Porteurs de projets
- Association d'accompagnement à l'installation (Adasea, Civam, Aspaari)
- Collectivités locales sur certains projets

Dates clés

- 2007 : Vote du dispositif de portage foncier
- 2008 : Traitement des premiers dossiers
- 2010 : Trois premières rétrocessions

Coût et montage financier

Le Département prend à sa charge les frais générés par le stockage du bien : frais d'acquisition, frais financiers de stockage, rémunération de la SAFER, frais de gestion et impôts fonciers ; plafonnés à 15 000 € par dossier.

Le dispositif de portage foncier proposé par le Conseil général d'Ile et Vilaine peut être sollicité en complément (prise en charge des frais financiers) sur des opérations importantes.

Contact

CG 35

Jean Philippe Dusart

02 99 02 40 89



« Le Champ des possibles » Installation et expérimentation sur un domaine public à Lachaud (Creuse)



Reprise d'exploitation agricole, morcellement, préservation d'un site classé, projet collectif, recherche, entretien pastoral

Historique

Lachaud est un hameau de la Creuse situé sur le Plateau de Millevaches, à proximité du lac de Vassivière. En 2008, un couple à la recherche d'un lieu pour monter un projet collectif ambitieux mêlant projet de vie, agriculture et recherche, sollicitent la Communauté de communes du Plateau de Gentioux. Un collectif de plusieurs familles se constitue autour du projet.

Contexte

Une ferme est à vendre à Lachaud suite au départ à la retraite de l'exploitant. Devant le risque de morcellement de l'exploitation et pour préserver ce domaine composé d'espaces naturels remarquables (tourbes, landes, forêts, prairies), dont une partie est classée en Natura 2000, la Communauté de communes s'en porte acquéreur pour le mettre à disposition du collectif. Le PNR de Millevaches soutient l'opération.

L'objectif des collectivités locales est de permettre le maintien d'une activité agricole, la mise en place d'un lieu de vie pour les familles du collectif et la création de jardins et d'activités de recherche en écologie.

Après un gros travail de déblayage, de rangement et de nettoyage, et quelques défections de la part de certains membres du collectif nouvellement constitué, les deux familles restantes investissent les lieux en 2009, s'installent en yourte (sans eau, sans téléphone, avec toilettes sèches) en attendant la possibilité de construire en dur.

Les deux corps de ferme ont été nettoyés pour l'activité agricole. Des tunnels ont également été montés pour la parage des brebis, ainsi que des clapiers et des enclos pour le cheval et l'âne. Une maison commune de 85m² est en cours d'aménagement pour y installer le premier point de rencontre et de vie associative du lieu. Les espaces de tourbières et de landes restés en friche ont été petit à petit débroussaillés pour mettre en place les premières expériences scientifiques.

Julie et Johanna; associées en GAEC, élèvent actuellement un troupeau de 150 brebis avec l'objectif d'atteindre à terme 350 bêtes. Fred, chercheur (docteur en biologie) et professeur de biologie au lycée s'occupe du projet scientifique. Yann est salarié en tant que tailleur de pierre dans une coopérative d'activités et d'emploi.

Un comité de pilotage (dont est membre la Communauté de communes) a été monté afin de suivre l'évolution du projet. Même si les différentes instances territoriales se sont fortement mobilisées, elles ont su laisser une grande liberté au collectif pour mener son projet.

Dispositifs et outils

- GAEC pour la partie agricole
- Association loi 1901 pour la gestion du hameau et des autres activités (recherche, accueil, ...)
- Mise à disposition du foncier et du bâti par bail rural

Points clés

- Un collectif de personnes motivées par un projet global.
- Une Communauté de communes réceptive et ouverte.



Les acteurs

- La Communauté de communes du Plateau de Gentioux
- Le PNR de Millevaches
- Le CREN (Conservatoire Régional des Espaces Naturels)
- Le collectif

Dates clés

- 2005-2007 : Etude de faisabilité, recherche de partenaires
- 2007 : la Communauté de communes achète le domaine de Lachaud, avec le soutien du PNR
- 2008 : Deux familles s'installent à Lachaud avec un troupeau ovin



Contact



Communauté de communes
du Plateau de Gentioux

05 55 67 92 49

Association

« Le Champ des possibles »

05 55 64 54 37

Restauration de terrasses et installations agricoles à Molompize (Cantal)



Déprise agricole, fermeture de l'espace, préservation du patrimoine local, Développement agro-touristique.

Historique

A la fin des années 1990, la Communauté de communes du Pays de Massiac s'est lancée dans un projet de développement touristique. Elle souhaitait inciter le conducteur de l'A75, toute proche (axe Clermont-Ferrand/Montpellier), à sortir de l'autoroute pour venir découvrir son territoire. Une étude a identifié un site favorable à Molompize en raison de la disponibilité du foncier et de son passé de cultures en terrasses dénommées localement Palhas.

Contexte

A partir de 1999, ces terrasses ont été réhabilitées au cours de chantiers d'insertion. D'importants travaux d'aménagement ont été menés pendant plus de 4 ans. Il a en effet été nécessaire de défricher et déssoucher les arbres qui avaient entièrement envahi les terrasses, puis de remonter les murets et les cabanons de pierres sèches selon la méthode traditionnelle.

Les Palhas de Molompize ont marqué le paysage du Pays de Massiac. Au 19^{ème} siècle, le développement agricole avait conduit à exploiter l'ensemble du territoire : vergers, potagers et céréales en fond de vallée ; pacages, prairies de fauche et châtaigneraie à l'ubac et vignes à l'adret, sur les terres les plus pentues aménagées en terrasse. A partir du 20^{ème} siècle le déclin agricole s'amorce et la crise du phylloxera entraîne l'effondrement du vignoble local. Les terrasses sont alors progressivement envahies par la végétation.

Enfin, le projet touristique de la Communauté de communes va se transformer en un projet de développement local. Celle-ci va mettre les terres remises en état à disposition de porteurs de projets agricoles. Ainsi, en 2002, le site a accueilli les premières cultures en terrasse. Aujourd'hui, trois agriculteurs exploitent 4 ha de vigne, 85 ares de plantes aromatiques et un verger conservatoire.

Dispositifs et outils

- Acquisition des terrains : recherche des propriétaires par un notaire, et mise à disposition des terrains à la Communauté de communes par bail emphytéotique de 30 ans
- Mise à disposition des terres à des agriculteurs
- Chantier d'insertion pour la reconstruction des murets

Points clés

- Mobilisation foncière
- Recherche de financements pour la remise en état des terres
- Recherche de porteurs de projets



Les acteurs

- Communauté de communes du Pays de Massiac
- Etude et chantiers (organisation des chantiers)

Dates clés

- 1996 : Projet de développement touristique en lien avec le passage de l'autoroute A75. Etude de territoire.
- 1999 : Démarrage des travaux d'aménagement du site des Palhas : défrichage, dessouchage, restauration des murets et cabanons.
- 2002 : Mise en place des cultures : vignes, vergers.
- 2004 : Mise à disposition et installations agricoles

Coût et montage financier

Coût de l'opération d'aménagement des parcelles : environ 80 000 euros financés à 80 % par l'Europe, le Conseil Général et l'Etat.



Contact



Communauté de communes
du Pays de Massiac
47 Rue Jean Lépine
15500 Massiac
04 71 23 07 11

Mise à disposition de foncier pour maraîchage à Ambert (Puy de Dôme)



Filières courtes, agriculture de proximité.

Historique

Deux jeunes ingénieurs des techniques agricoles recherchent depuis plusieurs mois du foncier pour leur projet de maraîchage biologique. Ils ont déjà contacté plusieurs collectivités du Massif central quand ils se font connaître auprès de la mairie d'Ambert au début de l'été 2008. La nouvelle équipe municipale, qui avait pris comme axe fort de son programme le développement des filières courtes et d'une agriculture de proximité, se montre très intéressée par leur projet.

Contexte

Elle y voit en effet l'occasion d'avancer concrètement sur son projet de développement des circuits courts. Se pose alors la question de trouver les terrains adaptés au projet des futurs maraîchers.

Un terrain de 1,5 ha, propriété de la mairie, présente de nombreux avantages : ce sont d'anciens jardins, ils disposent d'un accès à l'eau et sont inoccupés depuis plusieurs années et situés très près du centre ville. Par ailleurs, la mairie propose de mettre à disposition des maraîchers un logement en location à proximité des terrains et d'assurer la remise en état des terrains (une partie devant être défrichée). Cela va permettre à Maxime et Florent de démarrer leur projet très rapidement.

En 2009 ils créent le GAEC de la Poule Rouge et signent un bail rural avec la municipalité. Celle-ci a voulu leur donner une certaine sécurité tout en conservant la possibilité, sur le long terme, de changer la destination du sol pour les terrains concernés, d'où le choix d'un bail rural de 9 ans.

Dès septembre 2009, le GAEC commence à commercialiser ses produits sur la propriété et sur les marchés. Il développe aussi des activités d'animation pédagogique afin de sensibiliser le public à la préservation de l'environnement et à la culture biologique, ainsi qu'un projet de formation au jardinage biologique en partenariat avec une université populaire locale (UNIPOP).

En parallèle, la municipalité pilote plusieurs actions qui participent d'un contexte général favorable :

- remise en état de jardins familiaux ;
- mise en place de repas bio dans les cantines scolaires en associant les producteurs locaux (dont le Gaec de la Poule Rouge) ;
- rénovation de l'abattoir local.

Dispositifs et outils

- Bail rural de 9 ans
- Logement communal locatif

Points clés

- Deux porteurs de projet dynamiques qui ont su convaincre la collectivité du bien fondé de leur projet
- Une équipe municipale ouverte et réactive



Les acteurs

- Mairie d'Ambert
- Gaec de la Poule rouge

Dates clés

- 2008 : Maxime et Florent contactent la mairie d'Ambert après plusieurs mois de recherche. Elle leur propose un terrain et un logement à proximité
- Fin 2008 : Défrichage et remise en état des terrains
- 2009 : Installation effective au printemps et démarrage de la commercialisation des produits dès septembre
- 2010 : Développement d'activités pédagogiques à l'attention du grand public et des écoles voisines

Coût et montage financier

Le coût pour la commune s'est limité à l'intervention des équipes municipales pour le défrichage et la remise en état du terrain, ainsi qu'à l'utilisation pendant 6 mois d'un logement communal.



Contact

Mairie d'Ambert

04 73 82 07 60



partie C

Accès
à l'habitat

habitat

Faciliter l'accès à l'habitat des porteurs de projet en milieu rural par l'action des élus ruraux

La difficulté d'accéder à un habitat pour les porteurs de projet en milieu rural est un frein à la réalisation de leur projet. Parmi les obstacles à cet accès à un habitat abordable et de qualité, nous avons identifié :

- le manque de logement locatif en milieu rural, lié à la quasi absence de bailleurs sociaux dans les petites communes, à la préférence donnée par les bailleurs à la location saisonnière, ainsi qu'à l'absence de politiques de développement du secteur locatif.
- La réticence de nombreux propriétaires à louer leurs biens à des personnes récemment arrivées sur le territoire
- Le manque de moyens financiers de nombreux porteurs de projets, lors de la phase de mise en place de leur activité
- la difficulté à trouver du foncier abordable pour bâtir son propre logement
- la spéculation immobilière, liée dans beaucoup de secteurs ruraux au développement des résidences secondaires
- la vétusté et l'inadaptation d'une partie du parc immobilier rural.

Localement, des réalisations nous montrent que les élus locaux peuvent faciliter cet accès à l'habitat des porteurs de projets, en développant plusieurs types d'actions :

- Faire le lien entre bailleurs potentiels et porteurs de projets, au travers d'une animation locale (exemple de l'animation réalisée par le CIVAM 35 à destination des agriculteurs cédant leur exploitation)
- Utiliser les outils législatifs et financiers disponibles, même pour les plus petites communes, pour développer sur leur territoire du logement accessible et adapté aux besoins des nouveaux habitants (exemple de la création d'un hameau HLM sur la commune de Cobonne)
- Créer les conditions d'un premier accueil de qualité, en mettant en relation nouveaux arrivants et propriétaires de logements vacants et en sécurisant la location (exemple du dispositif de logements passerelles sur le plateau limousin)
- Mettre en oeuvre des outils de gestion foncière afin de faciliter l'accès au foncier pour la construction du logement de porteurs de projets (exemple de l'outil de mise en réserve foncière du conseil général de la Lozère).

Cobonne, un hameau HLM intégré à son environnement (Drôme)



Commune rurale, hameau HLM, Désertification

Historique

Le village de Cobonne, commune rurale et agricole en zone de montagne, proche de la vallée de la Drôme, comptait 130 habitants en 1997. L'effectif de son école à classe unique était tombé à quatre élèves. Sans commerces, sans écoles et sans «points de rencontres», Cobonne refusait de se voir transformée en village dortoir, ou en espace fermé de résidences secondaires.

Contexte

La commune a donc décidé de créer des logements sociaux pour attirer une population jeune et pérenne. Devant le manque de terrains constructibles, le choix se porte vers la création ex-nihilo d'un hameau à proximité du village.

La commune achète à un particulier un terrain agricole peu productif situé entre la mairie-école et le village et étudie avec l'Office Départemental de l'Habitat (ODH) de la Drôme la possibilité d'y implanter des logements. Cette parcelle ne correspond cependant pas aux exigences de constructibilité des communes situées en zone de montagne.

L'État a exigé une étude d'insertion paysagère pour se prononcer sur la pertinence du projet. Ce document, réalisé par un architecte, identifie les diverses formes d'architecture et de construction des hameaux et bâtiments traditionnels du territoire. Il propose une implantation du «nouveau hameau» conforme à l'esprit de la vallée de la Sye : bâtiments construits autour d'un espace central, utilisation des dénivelés du terrain.

Après quatre ans de démarches administratives très fastidieuses, l'autorisation de l'État est enfin accordée. Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) élabore un cahier des charges et accompagne les élus pendant toute la durée de l'opération. La commune, en partenariat avec l'ODH, construit cinq logements locatifs, maisons individuelles avec un petit jardin.

Pour faire face au coût très élevé de la part communale de l'aménagement du terrain, elle décide de viabiliser trois lots supplémentaires autour de l'espace primitif et de les mettre en vente. Une mission de conseil architectural obligatoire, financée par la commune, garantit le respect des objectifs de qualité et de cohérence des constructions.

En 2005, les nouvelles familles s'installent. Aujourd'hui 15 enfants fréquentent l'école, une association a été créée, pour faciliter le rapprochement entre les anciens et nouveaux habitants. Elle anime des rencontres pour explorer l'espace public. Le hameau a trouvé sa place dans son environnement.

Dispositifs et outils

- Construction de logements sociaux en coopération avec l'ODH
- Modification de la constructibilité d'une zone agricole
- Etude d'insertion paysagère

Points clés

- La mobilisation des élus : le projet a mis 7 ans à se réaliser, et a nécessité un véritable combat avec les services de l'état pour faire accepter la création d'un nouvel hameau.
- La recherche d'une intégration paysagère : afin de préserver l'environnement et le caractère touristique de la zone, ces nouvelles constructions ont respecté l'architecture traditionnelle de la vallée.



Les acteurs

- Mairie : Initiative de l'action
- Architecte conseil : étude du terrain, du bâti vernaculaire, proposition architecturale
- ODH : accompagnement financier et technique du projet
- CAUE : accompagnement architectural et environnement du projet

Dates clés

- 1997 : Initiative de la mairie
Acquisition des terrains
Etude paysagère
Autorisation de l'Etat
Construction du « hameau »
- 2005 : installation des premières familles

Coût et montage financier

Ces réalisations ont été possibles grâce à l'aide du Conseil Général et de l'Union européenne, et à la viabilisation et vente de lots supplémentaires.

Contact

Michelle Gascoin
Maire de Cobonne
04 75 25 24 77



Le logement passerelle, un hébergement temporaire sur le plateau de Millevaches (Creuse)



Logement meublé courte durée, immersion « in situ », accompagnement

Historique

Il n'est pas facile de construire son projet à distance, d'autant que sa réussite tient très souvent à son adéquation avec le territoire. Beaucoup de porteurs de projets sont avant tout portés par un choix de vie et attirés par un territoire. Mais tant qu'ils n'y vivent pas, difficile d'être complètement sûr de soi. L'idéal est donc de pouvoir venir préparer son installation in situ. Mais cela représente souvent un coût important quand il faut par ailleurs payer le loyer du logement principal.

Contexte

Pour que la question du logement ne soit plus un frein pour créer son activité, l'association De fil en réseaux propose depuis plusieurs années, à ceux qui souhaitent s'installer sur le plateau de Millevaches, un hébergement temporaire appelé « logement passerelle ». « Passerelle » parce qu'il permet le passage d'un lieu de vie à un autre. Mais le dispositif ne se limite pas à un simple hébergement. De fil en réseaux propose aux bénéficiaires un accompagnement pour que le temps passé en logement passerelle soit l'occasion de faire avancer son projet.

Cette formule d'hébergement permet de découvrir la vie sur la montagne limousine mais aussi de se créer un premier réseau, d'affiner son projet économique ou encore son mode de vie futur.

Après un entretien préalable pour définir les conditions d'hébergement (localisation, durée, financement), une convention est signée entre le propriétaire du logement (gîtes, appartements meublés), le locataire et De fil en réseaux.

La durée de l'hébergement varie selon les porteurs de projets, leur disponibilité, la nature de leur projet et les recherches nécessaires. De fil en réseaux propose ainsi un dispositif souple qui permet de tenir compte des besoins de chaque porteur de projet.

Depuis 2007, le Conseil Régional du Limousin verse une aide financière qui couvre une partie des charges locatives. Cela permet de diminuer le coût du loyer, de donner plus de temps aux porteurs de projet pour faire avancer leurs démarches et de réserver leurs économies pour les phases suivantes de l'installation.

Ce dispositif est ouvert aussi bien aux personnes seules qu'aux familles ou aux collectifs.

Le dispositif dispose aujourd'hui d'une petite dizaine de lieux d'hébergement meublés susceptibles de servir de logement passerelle. Il est mobilisé en moyenne 7 à 8 fois par an.

Grâce à ces logements passerelles mais aussi au dynamisme de son réseau d'acteurs, le plateau a vu fleurir de nouvelles activités qui se sont remarquablement intégrées dans le paysage local. D'autres sont encore en train de germer.

Dispositifs et outils

- Animation d'un réseau d'acteurs locaux et d'une offre d'hébergement temporaire
- Aide au paiement des loyers
- Accompagnement des porteurs de projet

Points clés

- Un collectif d'entreprises et d'associations locales formant un réseau actif.
- Une démarche active de la part du porteur de projet et une immersion « in situ » pour faire avancer son projet.
- Une porte d'entrée dans un système d'accompagnement.



Les acteurs

- Association De fil en réseaux : animation du dispositif.
- Conseil Régional du Limousin : prise en charge d'une partie des loyers.
- Loueurs de meublés (privés et communaux)

Coût et montage financier

Enveloppe fixe du Conseil Régional du Limousin gérée par De fil en Réseaux pour aider les porteurs de projet au paiement des charges locatives.

Contact

De fil en réseaux

23340 Faux la Montagne

05 55 64 54 75

accueillonsnous@no-log.org



Des jeunes ruraux du Pays Basque s'organisent pour l'accès au logement des jeunes (Pyrénées-Atlantiques)



SCI Solidaire, Logements locatifs pour les jeunes en milieu rural, Appel local à l'épargne

Historique

Après avoir élaboré un diagnostic de territoire sur les cantons de Saint Jean Pied de Port et Saint Etienne de Baigorry (en Pays Basque intérieur), un groupe d'une dizaine de jeunes de 16-17 ans, membre de l'association Euskaldun Gazteria (branche locale du MRJC) décide d'approfondir la question du logement. Leur diagnostic de territoire mettait en évidence différentes problématiques auxquelles le Pays Basque intérieur est confronté, dont l'augmentation du prix du logement et l'offre inadaptée aux besoins des jeunes (appartements souvent de taille importante).

Contexte

Le groupe de jeunes a donc souhaité aller plus loin en sensibilisant la population locale aux enjeux de l'accès au logement et en montrant qu'il est possible de trouver des solutions à la flambée des prix de l'immobilier. Il a donc décidé de créer des appartements à loyer modéré à destination des jeunes.

Leur démarche a abouti à la création d'une Société Civile Immobilière solidaire. Dans le but d'acheter une maison, une souscription populaire a été lancée pour récolter le capital de départ. 148 sociétaires ont participé en achetant une à cinq parts sociales d'un montant unitaire de 180€ (223 parts sociales au total). Une fois ce capital social de 40 140€ réuni, la Société Civile Immobilière Solidaire «Barnekaldean bizi» («Vivre en Pays Basque intérieur») a été créée en janvier 2008, ainsi que l'association «Herrian Bizi», gérante de la SCI.

En Mai 2008, la SCI s'est portée acquéreur de la maison Zubi Aldea à Uhart-Cize afin d'y construire cinq appartements T2, faisant défaut dans le parc immobilier local, et de les louer à loyer modéré (250 à 300 €/mois) à des jeunes qui souhaitent vivre et travailler au Pays Basque intérieur.

Pour l'acquisition et la rénovation des locaux, elle a dû contracter un prêt bancaire de 95 000 € en complément du capital déjà réuni. Pour cela, l'aide des communautés de communes de Saint-Jean Pied de Port et Saint Etienne de Baigorry, qui se sont portées caution, a été importante.

Les travaux sont achevés depuis juin 2009 et les 5 appartements sont occupés. Au regard des objectifs fixés au lancement du projet, le bilan dressé est très positif. Ce projet de développement local qui associe à la fois la population locale, des jeunes, des élus et de multiples partenaires locaux, en permettant, à son échelle, à des jeunes de vivre en milieu rural, participe au maintien d'une dynamique territoriale forte.

Dispositifs et outils

- SCI Solidaire. Elle fonctionne comme une SCI classique mise mais elle est gérée par une association à but non lucratif. Avec le recul, il ressort que la gestion d'une SCI avec autant de membre s'avère relativement lourde.
- Appel local à l'épargne
- Emprunt bancaire avec caution de Communautés de communes
- Aides de l'ANAH (dans le cadre de l'OPAH)
- Emprunt auprès du CIL (Comité Interprofessionnel du logement)

Points clés

- Une municipalité réactive et déterminée.
- Consultation de la population par un questionnaire sur les besoins et les attentes de chacun par rapport à ce projet de commerce, information régulière via le journal local, ...
- Intégration des porteurs de projets dans le groupe qui pilote les travaux pour qu'ils suivent l'évolution du projet, et donnent leur avis sur les travaux
- Forte mobilisation de financements extérieurs : plus de 75 % de l'investissement pour le commerce est financé par des subventions.



Les acteurs

- Association de jeunes Euskaldun Gazteria
- Société Civile Immobilière Solidaire «Barnekaldean bizi »
- Association «Herrian Bizi», gérante de la SCI
- Population locale (148 souscripteurs)
- 2 Communautés de communes
- ANAH
- Crédit Coopératif
- CIL

Dates clés

- 2006-2007 : travail de préparation, d'information, de diffusion du projet auprès de la population locale, des élus, d'autres associations. Longues démarches bancaires et notariales.
- Janvier 2008 : Création d'une Société Civile Immobilière Solidaire, « Barnekaldean Bizi », comme résultat de la souscription populaire.
- Janvier 2008 : Création de l'association « Herrian Bizi », gérante de la SCI, constituée par les jeunes à l'origine du projet et issus de l'association Euskaldun Gazteria.
- 13 mai 2008 : Achat de la maison Zubi-Alde et lancement des travaux pour y aménager 5 appartements de type T2 à loyer conventionné (entre 250 € et 290 €).
- 1Z trimestre 2009 : Organisation de deux camps chantiers pour travaux de peintures avec des jeunes lycéens des alentours grâce au concours de la MSA.
- Juin 2009 : Entrée des premiers locataires.

Coût et montage financier

L'appel local à l'épargne a réuni un capital de 40 140 €
Un emprunt de 95 000 € a été réalisé auprès du Crédit coopératif avec la caution des communautés des communes de Saint-Jean Pied de Port et Saint Etienne de Baigorry.

Par ailleurs, des subventions de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Habitat) ont été réunies dans le cadre de l'OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) menée en Basse Navarre.

Un prêt de 12 800€ a aussi été obtenu auprès du CIL (Comité interprofessionnel du Logement) pour les travaux et la location à ce dernier d'un des cinq appartements

Contact

Association Herrian Bizi
Amaia Lerissa, Présidente
06 86 36 51 61
herrianbizi@gmail.com



Un outil foncier départemental au service des collectivités (Lozère)



Recherche foncière, Portage foncier, Logement

Historique

Dans le cadre de sa politique d'accueil de nouvelles populations, le Conseil Général de Lozère a mis en place en 2007 un outil d'aménagement foncier au service des collectivités locales pour répondre à la problématique du logement et de la création d'activité en milieu rural.

Contexte

À la demande d'une collectivité locale, le Conseil général est en mesure de :

- Rechercher le foncier disponible sur son territoire ou chercher à rendre du foncier disponible en collaborant avec la Safer et les propriétaires privés.
- Proposer un dispositif de portage en collaboration avec la Safer (pendant une durée maximale de 2 à 3 ans) le temps que la collectivité puisse mener à bien son projet immobilier.

Le Conseil Général apporte son expertise en matière foncière pour des petites communes ne disposant en général pas de Plan Local d'Urbanisme. Il les aide à définir leurs besoins et travaille avec elles sur l'aménagement et l'insertion du projet dans l'espace communal. Il joue également le rôle de médiateur lorsque le projet implique l'acquisition de terrain privés, notamment en facilitant la mise en place d'échanges fonciers.

Depuis 2007, cet outil a permis 8 acquisitions, essentiellement pour des projets de logements locatifs.

Parmi celles-ci, un projet de construction de 4 logements sociaux est en cours sur la commune de Rocles, projet porté par la Communauté de communes du Haut Allier. En 2008, la commune de Rocles a l'opportunité d'acheter des terrains constructibles au coeur du village mais manque de moyens financiers. Elle fait appel à la compétence logement de la Communauté de communes du Haut Allier qui décide de solliciter le dispositif du Conseil Général pour porter ce foncier le temps de finaliser le projet.

C'est l'OPAC de Haute Loire qui en aura la charge. Après 2 ans de portage par la Safer, le foncier sera bientôt rétrocédé pour partie à l'OPAC 43 pour la construction de 2 logements sociaux en accession à la propriété et pour partie à la Communauté de communes pour la construction de 2 logements sociaux locatifs. Le dispositif de portage a permis aux différents partenaires concernés de prendre le temps de construire le projet de logement, sans surcoût, les frais de stockage étant pris en charge par le Conseil Général.

Dispositifs et outils

- Portage foncier
- Médiation, dialogue, échange

Points clés

- Mobilisation de la SAFER en tant qu'opérateur foncier au service des collectivités rurales
- Prise en charge des coûts liés au portage foncier par le Conseil général
- Mobilisation des communes pour la recherche de foncier



Les acteurs

- Conseil général
- Collectivités locales
- SAFER
- Les propriétaires fonciers privés
- Promoteurs ou Office HLM

Dates clés

- 2007 : Mise en place du dispositif
- 2010 : 8 acquisitions réalisées en 3 ans via ce dispositif

Coût et montage financier

Le Conseil Général prend en charge les frais financiers liés au portage

Les frais de notaire et la rémunération de la SAFER ne sont pas pris en charge



Contact

Conseil Général
de la Lozère
Direction de l'Aménagement du
territoire et de l'économie
Jérôme Legrand
04 66 49 66 66



Annexes

Annexe 1

Les acteurs du Massif Central

- Partie 1 les acteurs de la création d'activité
- Partie 2 les acteurs du foncier agricole
- Partie 3 les acteurs de l'habitat
- Partie 4 tableau des acteurs du Massif Central

Annexe 2

Les dispositifs

- Partie 1 les documents d'urbanisme
- Partie 2 l'accès aux locaux d'activité
- Partie 3 le foncier agricole
- Partie 4 l'habitat

Annexe 1

Les acteurs du Massif Central



Partie 1

les acteurs de la création d'activité

Les chambres de métiers et d'artisanat, les chambres de commerce et d'industrie

Ce sont des chambres consulaires, dirigées par des professionnels élus et chargées de missions de représentation, de promotion, d'immatriculation, de conseil et d'accompagnement des entreprises. Les chambres de commerce et d'industrie représentent les entreprises commerciales, industrielles et de services, tandis que les chambres des métiers et de l'artisanat représentent les activités artisanales.

Ces organismes proposent conseil, accompagnement, formation et suivi aux repreneurs et créateurs d'activités. Ils sont également les interlocuteurs des collectivités territoriales dans la définition des politiques impactant ces activités économiques (élaboration de documents d'urbanisme, mise en place d'actions en faveur des créateurs d'activité, ...).

Les 22 chambres départementales de métiers et de l'artisanat et les 6 chambres régionales du Massif Central se sont réunies au sein de l'APAMAC (Association pour la Promotion de l'Artisanat du massif Central). Les chambres de commerce et d'industrie ont également créé un groupement interconsulaire à l'échelle du massif Central : l'UCCIMAC (union des Chambres de Commerce et d'Industrie du massif Central).

<http://www.apamac.fr/>
<http://www.uccimac.cci.fr/>

Les parcs naturels régionaux

Les Parcs naturels régionaux ont pour objectif de protéger le patrimoine naturel et culturel remarquable d'espaces ruraux de qualité mais fragiles, parce que menacés soit par la dévitalisation, soit par une trop forte pression urbaine ou touristique. Leur mission est d'assurer un développement économique et social harmonieux de leurs territoires en s'appuyant sur le respect de l'environnement. Ils naissent autour d'une volonté locale, les communes formant le territoire du Parc s'engagent pour 12 ans à travers une charte.

Parmi les missions de ces Parcs, le développement du territoire tient une place importante. Ils ont ainsi compétence sur l'aménagement du territoire, en contribuant à la définition et à l'orientation des projets d'aménagement. Les Parcs agissent également sur le développement économique et social de leur territoire. Ils peuvent par exemple intervenir en soutenant les entreprises respectueuses de l'environnement qui valorisent ses ressources naturelles et humaines. Les Parcs naturels Régionaux peuvent aussi être porteurs d'expérimentations locales, en initiant des procédures nouvelles et en utilisant des méthodes d'action originales. De nombreux Parcs ont initié sur leurs territoires des programmes LEADER+, qui permettent de mobiliser des financements du FEADER (Fond Européen Agricole pour le Développement Rural). Selon les objectifs choisis, certains de ces financements peuvent profiter à des projets de création d'activité en milieu rural.

Le territoire du Massif Central compte 9 Parcs Naturels Régionaux et un parc National. Une association réunit ces 10 Parcs Naturels, l'IPAMAC (Association interParcs du Massif Central). Il est à noter que plusieurs parcs du Massif Central proposent sur leurs sites Internet des offres de reprise ou des opportunités de création d'activité.

Le PNR des Monts d'Ardèche publie ainsi des offres sur son site internet, dans le cadre d'un programme « Vivre et Créer dans les Monts d'Ardèche ». Le PNR du Livradois-Forez propose, au travers du réseau Cap'actif des offres de création et de reprise d'activité sur un site internet dédié

(<http://www.capactif.com>)
<http://www.parc-massif-central.com/>

Mairie-Conseils

Mairie-Conseil est un service de la Caisse des Dépôts, au service des communes rurales et des intercommunalités. Ses actions sont principalement :

- L'accompagnement méthodologique des intercommunalités engagées dans un projet de développement territorial.
- Un service téléphonique de conseil aux communes de moins de 3500 habitants et aux intercommunalités : Mairie-Conseils peut conseiller les communes et les intercommunalités sur des questions juridiques, financières, fiscales, relatives à leurs compétences et à tous les aspects de la vie de la collectivité territoriale.
- La recherche et la diffusion d'informations et d'expériences : au travers de son site internet, Mairie Conseils met à disposition une base documentaire sur près de 1500 expériences locales, dans des domaines aussi variés que l'habitat, la santé, l'éducation, la création d'activité, la gestion des équipements collectifs, ... Un outil de recherche permet de sélectionner les expériences en fonction du porteur du projet, du territoire concerné, ... Mairie Conseils publie également des guides à l'usage des élus des collectivités territoriales, concernant différents domaines de compétences.

<http://www.localtis.info/cs/ContentServer?pagename=Mairie-conseils/Page/MCAccueil>

Les collectivités locales

Nous ne détaillerons pas ici l'ensemble des compétences et actions des différentes collectivités locales. Néanmoins, il nous est apparu nécessaire d'aborder la question générale du rôle de ces collectivités et des changements en cours dans leur fonctionnement et leurs attributins. La réforme de l'état, initié en 2001 avec le vote de la loi LOLF et prolongée par le lancement de la RGPP en 2001, modifie en effet les rapports entre Etat et collectivités locales. L'organisation de l'Etat est en changement profond, adaptant son organisation et son fonctionnement à la décentralisation entreprise depuis 25 ans : recentralisation de l'organisation, déploiement territorial différent, fusions des administrations déconcentrées, etc. En même temps les orientations et les fonctions des politiques d'Etat changent également : passage d'une culture du contrôle à une culture d'impulsion et de coordination, abandon de l'aménagement du territoire, ... On peut se demander quelles seront les conséquences de ces changements sur la capacité des collectivités locales à mener des politiques volontaristes en matière économique. Le désengagement de l'Etat et le transfert de compétences aux collectivités locales, pas toujours accompagné des moyens financiers nécessaires à la réalisation de ces nouvelles compétences, ne risque t'il pas de se traduire par une perte de la capacité de ces collectivités locales à mener des politiques locales innovantes et adaptées aux enjeux locaux ?

Les Conseils régionaux

Les Conseils Régionaux ont pris une place importante dans les questions de développement des territoires ruraux depuis leur création. La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales leur a confié un rôle de coordination dans la définition des régimes d'aide aux entreprises, et leur a donné la possibilité de soutenir des entreprises privées. Les Conseils Régionaux permettent également d'accéder aux financements du FEDER (Fond Européen de Développement Régional) pour des actions visant à développer l'activité économique et l'attractivité des territoires..

Le territoire du Massif Central s'étend sur 6 régions : L'Auvergne et le Limousin en totalité, et Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes, Bourgogne et Languedoc-Roussillon en partie. Chaque région a sa propre politique, il convient de se rapprocher des services compétents pour connaître précisément les aides existant dans la région concernée par votre projet.

Les Conseils généraux

Le Massif Central recouvre en totalité ou en partie 22 départements, qui conduisent chacun une politique de développement économique qui leur est propre. La loi du 13 août 2004 a étendu les compétences des départements, en leur permettant de participer au financement des aides aux entreprises, et en leur donnant la possibilité de mettre en œuvre leurs propres régimes d'aides après l'accord de la région. Les actions du Conseil Général s'inscrivent généralement dans le cadre de partenariats avec les autres collectivités territoriales, dans des domaines aussi variés que l'agriculture, le commerce, l'artisanat, le logement, ...

Les communautés de communes

Les communautés de communes sont des Etablissements Publics de Coopération intercommunale (EPCI) qui peuvent être dotées, si les communes adhérentes le désirent, de la compétence urbanisme. Ce transfert de cette compétence à un établissement intercommunal est une décision forte en terme d'engagement dans la coopération, mais les avantages en terme d'aménagement du territoire sont nombreux: la mutualisation de moyens pour mettre en place un véritable service intercommunal pour traiter ces questions, et la prise en compte dans la définition des documents d'urbanisme des enjeux d'un territoire cohérent et non pas seulement d'une commune isolée. Cependant, en novembre 2007, d'après une enquête nationale auprès de l'Assemblée des Communautés de France, seulement une centaine de communautés étaient compétentes en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), et 10,6 % des communautés avaient mutualisé l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les Directions départementales des territoires (DDT)

C'est un service déconcentré de l'Etat créé au 1er janvier 2010, placé sous l'autorité du préfet de département, et qui regroupe l'ancienne direction départementale de l'agriculture et de la forêt, l'ancienne direction départementale de l'équipement, et le service environnement de la préfecture. La DDT est chargée de la mise en œuvre des politiques agricoles, d'environnement, d'aménagement et d'urbanisme, de logement et de construction, de prévention des risques, de transport, qui ensemble organisent l'aménagement et le développement des territoires. Elle intervient à plusieurs niveaux auprès des collectivités locales. La DDT gère ainsi la politique agricole communautaire et les aides qui y sont liées. Elle apporte également conseil et assistance aux collectivités dans le domaine de ses missions d'aménagement et d'environnement, notamment dans la définition des documents d'urbanisme. Elle agit également dans le domaine du logement, en gérant les aides financières aux bailleurs sociaux et aux propriétaires occupants.

Les Directions Régionales de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

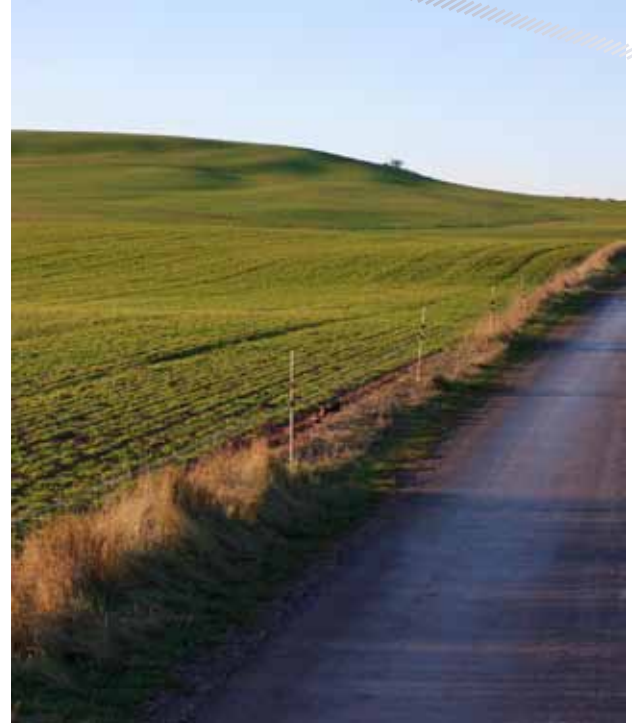
Dans chaque région, les DREAL remplacent depuis 2010 les directions régionales de l'équipement, les directions régionales de l'industrie, de la recherche et de l'environnement, ainsi que les directions régionales de l'environnement. Services déconcentrés du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, elles sont chargées d'une part d'élaborer et de mettre en œuvre les politiques de l'Etat en matière d'environnement, de développement, d'aménagement durable et de logement, et d'autre part d'assurer le pilotage et la coordination au niveau des territoires des politiques relevant du ministère de l'écologie. Les DREAL ont également pour rôle de promouvoir la participation et l'information des citoyens sur les projets ayant des incidences sur l'aménagement ou l'environnement.

Des associations qui accompagnent la création d'activité

Le Réseau des Crefad (Centres de Recherche, d'Études et de Formation à l'Animation et au Développement)

Ce réseau est constitué de 6 associations locales du Massif Central, qui partagent des pratiques et des méthodes inspirées de l'éducation populaire, et qui interviennent en particulier dans l'accompagnement de porteurs de projets motivés par la création de leur activité, dans le développement local et rural, et dans l'accès de tous à la culture. Les associations du réseau CREFAD et ses partenaires coopératifs proposent un accompagnement à la création d'activités qui est centré sur la personne et son projet, dans une dynamique territoriale. Il est très adapté pour des projets dits atypiques, innovants, complexes ou pour des personnes qui souhaitent « prendre le temps » de la construction. Cette proposition répond en ce sens à des besoins qui ne trouvent pas ou peu de réponses dans les procédures classiques d'accompagnement. L'interconnaissance des spécificités et compétences entre acteurs (de toute nature) constitue un atout supplémentaire pour accompagner les porteurs de projets. Ces associations et coopératives vont à la rencontre des porteurs de projets en mettant en place des Boutiques d'Initiatives dans les territoires excentrés, en proposant des accompagnements adaptés et souples, au rythme souhaité par le porteur de projet, dans des espaces individuels ou bien collectifs. Il s'agit de créer des conditions favorables pour que l'autonomie dans le parcours long de la création d'activité soit la plus ample possible. Enfin, les associations du réseau CREFAD cherchent à expérimenter de nouveaux espaces et outils favorisant la création et l'installation progressive pour répondre aux problématiques actuelles de nombreux porteurs de projet.

<http://crefad.info/>



Le Collectif Ville Campagne

À la fin des années 90, 17 structures (associations, collectivités territoriales, médias...), impliquées dans l'appui aux porteurs de projets en milieu rural et dans le développement local, ont décidé de mettre en place un lieu de réflexion et d'action autour des migrations ville campagne. Ce collectif s'est structuré en association, afin de répondre à la demande et aux besoins croissants des « candidats à l'installation », des territoires et des pouvoirs publics. Le Collectif Ville Campagne rassemble aujourd'hui 22 organismes et une équipe salariée de 5 personnes. Ses actions s'organisent autour de 3 axes : le conseil et l'orientation de ceux qui souhaitent s'installer à la campagne, l'animation d'un centre de ressources, et la sensibilisation des pouvoirs publics sur ces nouvelles formes de migrations.

<http://www.installation-campagne.fr/collectif-ville-campagne.php5>

Le réseau des Boutiques de Gestion

Ces associations cherchent à favoriser la création et le développement des petites entreprises. Elles proposent aux créateurs et aux repreneurs d'activités un accompagnement de la définition du projet à sa mise en oeuvre. Elles permettent également à certains créateurs d'obtenir un prêt à taux 0 en complément d'autres prêts bancaires. Des associations membres du réseau sont présentes dans plusieurs départements du Massif Central.

<http://www.boutiques-de-gestion.com/index.htm>

Les associations membres du réseau des CREFAD

Le réseau des CREFAD est la coordination nationale des associations se reconnaissant dans des valeurs communes et issues d'une histoire liée à l'Union Peuple et Culture. Ses valeurs prennent source dans le manifeste Peuple et Culture, l'Éducation populaire, la laïcité, la lutte contre les inégalités, habitudes et intolérances. Les associations membres du réseau des CREFAD interviennent en particulier dans l'accompagnement de porteurs de projets motivés par la création de leur activité, le développement local et le développement rural, l'accès de tous à la culture.



CREFAD Auvergne

Centre de Recherche, d'Étude, de Formation à l'Animation et au Développement
9 rue sous les Augustins
63000 Clermont-Ferrand
Tél. 04 73 31 50 45
Courriel : crefad.auvergne@wanadoo.fr
<http://crefad.info>



d'ASA

Développement Animation Sud Auvergne
La Pardige, 53 rue de la Pardige
43100 Brioude
Tél. 04 71 74 97 81
Courriel : dasa@crefad.info
<http://crefad.info>



Pivoine

Le bourg
23340 Faux la Montagne
Tél. 05 55 64 71 57
Courriel : pivoine@crefad.info
<http://crefad.info>



IDEES

Ingénierie Développement Échanges
Épanouissement Social
1 rue Michelet
12400 Saint-Affrique
Tél. 05 65 49 58 67
Courriel : asso.idees@gmail.com

Les antennes de la Coopérative d'activités Oxalis

La Coopérative d'activités Oxalis accompagne des entrepreneur(e)s individuel(le)s dans un cadre collectif pour tester et pérenniser leur activité en devenant salarié(e)s puis associé(e)s de la coopérative.



Cesam-Oxalis

Antenne de la coopérative d'activités Oxalis en Limousin
2 avenue Foch
87120 Eymoutiers
Tél. 05 87 50 13 84
Courriel : cesam.oxalis@oxalis-scoop.org
<http://www.cesam.oxalis-scoop.org>



Obsidienne-Oxalis

Antenne de la coopérative d'activités Oxalis en Auvergne
« La Pardige », 53 rue de la Pardige
43100 Brioude
Tél. 04 71 74 97 81
Courriel : obsidienne@oxalis-scoop.org
<http://www.oxalis-scoop.org>

AVRIL

Accompagner Valoriser
Relier les Initiatives Locales
7 avenue de Sierre
07200 Aubenas
Tél. 04 75 35 94 02
Courriel : avril@association-avril.org
<http://association-avril.org>



Partie 2 les acteurs du foncier agricole

Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)

Les SAFER sont des sociétés anonymes à but non lucratif, administrées par des représentants des organisations professionnelles agricoles, et sous le contrôle de deux commissaires du gouvernement. Elles sont les opérateurs institutionnels de la régulation du marché foncier agricole. Créées à l'origine pour contribuer à la politique des structures agricoles, en favorisant notamment l'installation, elles se sont vues confier des missions d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement, et sont ainsi devenues un opérateur des aménagements fonciers en milieu rural. Dotées d'outils d'intervention et d'une expertise en matière foncière, elles sont un acteur incontournable pour la recherche de foncier en milieu rural.

Les outils de l'intervention foncière des SAFER

Le droit de préemption

Les SAFER sont informées par les notaires de toutes les transactions immobilières sur leur zone d'intervention. Elles peuvent alors exercer leur droit de préemption et acheter le bien à la place de l'acquéreur initial, pour le rétrocéder à un autre acquéreur dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagement locaux.

Le portage de foncier

Les SAFER peuvent conserver des terrains acquis pendant une période de 5 ans, en attendant de les rétrocéder. Néanmoins, ce type de portage foncier est peu utilisé, les SAFER n'ayant pas les fonds propres suffisants pour une telle durée d'immobilisation de leur capital.

La convention de mise à disposition

Un propriétaire peut donner ses terrains en gestion à une SAFER, qui les loue par bail précaire (Ce bail ne respecte pas le statut du fermage, il est à durée limitée et ne donne pas droit à reconduction).

Des prestations à destination des collectivités locales

L'aide à l'élaboration de politiques foncières

Les SAFER peuvent accompagner les collectivités locales dans le cadre de la réalisation de documents d'urbanismes. De par leur connaissance du marché foncier rural, les SAFER sont à même d'identifier des zones de pression foncière, de réaliser des diagnostics de territoire, d'assurer une mission d'observatoire foncier, ...

La réalisation d'études de contexte et de faisabilité

Les SAFER peuvent étudier la faisabilité de projets impliquant l'achat de foncier agricole par une collectivité locale.

Des interventions foncières

Recherche de terrains, négociation, acquisition et portage de foncier, échanges fonciers, gestion de biens acquis par la collectivité en attendant la réalisation de projets, ...

Les Associations Départementales pour l'Amélioration des Structures des Exploitations Agricoles (ADASEA)

Ce sont des organisations professionnelles agricoles, qui ont un rôle d'interface entre les agriculteurs, l'administration et les collectivités locales. Elles interviennent dans des projets agricoles individuels (installation, transmission, modernisation de l'exploitation) en réalisant des études techniques et des accompagnements. Les ADASEA peuvent également contribuer à l'émergence de projets de territoires. On trouve en général une ADASEA par département. Leurs principales missions sont :

Le répertoire à l'installation

Les ADASEA gèrent le répertoire départemental à l'installation, qui recense des exploitations agricoles à reprendre, et des projets d'installation. Elles sont donc à la fois en mesure d'identifier du foncier disponible, et de trouver des porteurs de projets agricoles.

L'accompagnement de porteurs de projets agricoles

Les ADASEA accompagnent les projets d'installation aidées des jeunes agriculteurs : conseil, études prévisionnelles, instruction des dossiers de demande d'aides à l'installation, ...

L'accompagnement de projets de territoires

Les ADASEA peuvent accompagner la réflexion d'une commune sur l'élaboration de ses documents d'urbanisme, notamment en réalisant des inventaires des enjeux agricoles.

Les chambres d'agriculture

Les chambres d'agriculture sont des établissements consulaires chargés de représenter l'ensemble des acteurs économiques de l'agriculture. Elles sont en charge de la représentation et de la défense des intérêts agricoles, de l'information et du conseil aux agriculteurs, et de la promotion de l'agriculture.

Elles peuvent intervenir auprès des collectivités dans leurs projets de territoires pour une meilleure intégration des enjeux agricoles et ruraux : réalisation de diagnostics de territoires, d'étude d'impacts, de travaux d'ingénierie pour des aménagements fonciers, ...

L'élaboration des documents d'urbanisme

La Chambre d'Agriculture a un rôle consultatif et intervient en tant que « personne associée » dans l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme et doit émettre un avis lors de l'arrêté de celui-ci par la commune ou la collectivité territoriale. Lors de la phase d'élaboration des différents documents à échelle communale, la Chambre d'Agriculture peut intervenir (à la demande de la Mairie) pour informer les agriculteurs sur les enjeux des documents d'urbanisme et mettre en place une étude agricole ayant pour but, d'identifier les projets (notamment de constructions) des agriculteurs afin de favoriser la prise en compte de l'agriculture dans le zonage de ce nouveau document.

Intervention dans les procédures d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier

Chaque aménagement est mis en place et suivi par une Commission Communale d'Aménagement Foncier dont une partie est désignée par la Chambre d'Agriculture, exerçant pour sa part un rôle consultatif. L'Aménagement Rural comprend aussi les impacts d'un projet d'intérêt général sur des parcelles agricoles (routes, gazoducs...), ainsi la Chambre d'Agriculture est également associée aux réunions d'informations des exploitants et des propriétaires concernés par ce type de projet. Elle peut être amenée à émettre un avis ou à apporter des données technico-économiques (via la mise en place d'études agricoles).

Chaque département du Massif Central dispose d'une Chambre Départementale d'Agriculture.

Les Associations Départementales de Développement de l'Emploi Agricole et Rural (ADDEAR)

Les ADDEAR accompagnent des projets individuels et collectifs en milieu rural. Leurs missions se déclinent en 4 axes :

- La **formation** des agriculteurs et des acteurs du monde rural
- La **promotion** de l'agriculture paysanne
- L'**accompagnement de porteurs de projets** en milieu rural : les ADDEAR travaillent sur les questions de transmission et de reprise d'exploitations, en accompagnant les cédants et les porteurs de projets. Elles ont également une action sur la création d'activités en milieu rural (accueil de porteurs de projets, veille sur les besoins du territoire en terme d'activités, ...).
- L'**accompagnement de projets de développement** : Les ADDEAR peuvent intervenir sur un territoire pour assurer une mission d'animation autour d'un projet.

Les ADDEAR du Massif Central se sont regroupées pour créer une dynamique territoriale, qui s'est notamment traduite par la création d'un site internet commun, traitant des enjeux et des possibilités d'installations agricoles en massif Central.

<http://jeminstallepaysan.org/>



Terre de Liens

Terre de Liens est une association nationale créée en 2003, qui regroupe des associations régionales présentes sur une grande partie du territoire métropolitain. Terre de liens propose de changer le rapport à la terre, à l'agriculture, à l'alimentation et à la nature, en faisant évoluer le rapport à la propriété foncière. Valorisant les dimensions collectives et solidaires pour l'accès à la terre et sa gestion, les membres de Terre de liens agissent, aiguillonnent, débattent et soutiennent les modes de vie et les pratiques agricoles soutenables pour l'humanité et sa planète. Terre de liens participe ainsi à recréer une responsabilité individuelle et collective pour la préservation du bien commun que représente la terre.

Ses missions s'organisent en 4 axes :

- **Accompagner** les groupes locaux de porteurs de projet afin de les rendre autonomes et de susciter des initiatives au plus proche des territoires,
- **Acquérir et transmettre** des terres sous forme collective. Elle les soustrait ainsi à des usages impropres au niveau écologique et social et met en place des formes d'usage ou la spéculation foncière ne peut se développer,
- **Favoriser une implication** forte de la société civile, en réinventant de nouvelles formes de gouvernance territoriale basées sur la responsabilité et la collecte d'épargne solidaire
- **Interpeller** les acteurs politiques, syndicaux et associatifs afin de replacer la gestion foncière au cœur de leurs préoccupations.

La Foncière Terre de Liens

La Foncière Terre de Liens est un outil de collecte d'épargne solidaire mis en place en 2006. Son rôle est d'acheter des terres agricoles, pour permettre l'installation et le maintien de porteurs de projets d'activités rurales et agricoles via des baux ruraux environnementaux, en évitant l'endettement lié à l'acquisition du foncier. Ce mode de propriété collectif doit ensuite faciliter la transmission des lieux en limitant l'usage à la période d'activité, tout en garantissant aux usagers des lieux la disponibilité du foncier et du bâti tant qu'ils exerceront une activité respectant la charte de Terre de Liens.

<http://www.terredeliens.org/>

Partie 3

les acteurs de l'habitat

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)

Les CAUE sont des organismes départementaux d'information et de conseil, présents dans la quasi totalité des départements. Ils ont été créés pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Financés par une taxe sur les permis de construire, ils assument des missions de service public dans un cadre et un esprit associatifs, à destination des particuliers et des collectivités locales. Le CAUE conseille et assiste les collectivités territoriales dans toute démarche touchant à l'aménagement du territoire et sur diverses problématiques. Acteur de terrain, le CAUE apporte aux élus territoriaux une aide à la réflexion et à la décision. A l'interface des différents acteurs, des décideurs aux usagers, le CAUE développe un travail d'animation et de médiation. Les élus trouvent au CAUE un accompagnement et une expertise professionnelle qui s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire et une approche globale, transversale et environnementale, quelle que soit la problématique. Une collectivité peut solliciter le CAUE pour des missions courtes de conseil autour d'un projet précis. Les CAUE peuvent également être chargés de missions d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage : prise en compte de la problématique, rédaction d'un cahier des charges, aide à la consultation pour le choix d'un professionnel, suivi de l'étude. Enfin, les CAUE ont la possibilité d'assurer des missions variées d'expertise : diagnostic, orientations, scénarios, programmation d'actions, montage d'une consultation pour le choix d'un professionnel, suivi de l'étude.

<http://www.caue.org> » <http://www.caue.org/>

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH est un établissement public créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement, de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle promeut la qualité et encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer actuellement sur les publics les plus modestes. Présente dans chaque département, l'ANAH se positionne comme un partenaire des collectivités locales, notamment dans le cadre de dispositifs programmés. Le partenariat entre l'ANAH et les collectivités locales se concrétise notamment à travers la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Elle mène des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant. Elle contribue également à la réalisation d'observatoires sur l'habitat.

<http://www.anah.fr/>

Les Offices Publics de l'Habitat

Les Offices Publics de l'habitat sont des établissements publics locaux relevant des dispositions de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions. Rattachés aux collectivités locales, gérés par un conseil d'administration composé de représentants des collectivités locales, de l'administration, des partenaires financiers et sociaux et des locataires, ils construisent, gèrent et améliorent les logements destinés à la location et à

l'accession à la propriété, interviennent en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les collectivités publiques, sont des prestataires de service dans tous les domaines de l'habitat. Ils sont issus du regroupement en 2007 des deux types d'offices publics qui existaient jusqu'alors : les Offices Publics d'Habitations à Loyers Modérés et les Offices Publics de construction et d'Aménagement

<http://www.offices-hlm.org/>

Action logement

Ancienement appelé 1% logement, cet organisme est chargé de la gestion des fonds issus de la participation des entreprises à l'effort de construction. La collecte de ce prélèvement sur la masse salariale des entreprises ayant plus de 20 salariés est assurée localement par des Comités Interprofessionnels du logement. Action logement s'investit depuis 2004 auprès des collectivités locales dans la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat, notamment au travers de l'aide aux investissements locatifs (offre de logements meublés, de logements sociaux et conventionnés, ..). Il intervient également dans l'aide aux ménages, au travers de dispositifs facilitant les rapports entre bailleurs et locataires (Garantie des Risques Locatifs).

<http://www.actionlogement.fr/>

Habitat et Développement

Le réseau Habitat et Développement est au service de l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie. Il participe notamment à la production d'une offre locative à loyers maîtrisés, au maintien à domicile des personnes âgées et à lutte contre l'habitat indigne. Ce réseau est constitué de 117 structures locales qui contribuent à l'amélioration ou à la construction de 22 000 logements et gèrent plus de 3 300 logements. Plus de 600 collectivités territoriales contractualisent par ailleurs avec elles (OPAH, PIG, PLH, MOUS, PLU, etc.). Habitat et Développement propose un accompagnement aux collectivités territoriales qui s'engagent dans une réflexion et des actions autour de l'habitat :

- **Élaboration de documents d'urbanisme et définition des politiques locales de l'habitat** : aide à la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, aide à la réalisation de Plan Local d'Urbanisme ou de Plan Local de l'Habitat, accompagnement à la définition d'une politique locale de l'habitat, formations sur les enjeux liés à l'habitat, ...

- **Actions concernant le patrimoine bâti de la collectivité territoriale** : mise aux normes d'équipements accueillant du public, amélioration du parc de logements communaux, assainissement, économies d'énergies, ...

- **Actions sur le parc privé du territoire concerné** : Études sur la façon de soutenir la mise sur le marché de logements vacants, aide à la mise en place d'observatoires de l'habitat, ...

<http://www.habitat-developpement.tm.fr/index.cfm>

Partie 4

tableau des acteurs du Massif Central

ACTIVITE

Structure	Missions principales	Coordonnées
Les chambres des métiers et de l'artisanat	<ul style="list-style-type: none"> Conseil, accompagnement, formation des créateurs d'activité Intervention dans les politiques impactant les activités économiques artisanales 	Pour trouver les coordonnées de la CMA compétente sur votre territoire : http://www.apamac.fr/
Les chambres de commerce et d'industrie	<ul style="list-style-type: none"> Conseil, accompagnement, formation des créateurs d'activité Intervention dans les politiques impactant les activités économiques commerciales et industrielles 	Pour trouver les coordonnées de la CCI compétente sur votre territoire : http://www.uccimac.cci.fr/
Les Parcs Naturels Régionaux	<ul style="list-style-type: none"> Protection du patrimoine naturel et culturel des espaces ruraux en danger Aménagement et développement économique et social Expérimentations locales 	Pour trouver les coordonnées du Parc naturel Régional présent sur votre territoire : http://www.parcs-massifcentral.com/
Mairie-Conseils	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement méthodologique des intercommunalités Service téléphonique de conseil aux communes de moins de 3500 habitants Recherche et diffusion d'informations et d'expériences 	Caisse des Dépôts - Mairieconseils 72 avenue Pierre Mendès France 75914 Paris cedex 13 01 58 50 75 75
Les conseils régionaux, les conseils généraux, les communautés de communes	<ul style="list-style-type: none"> Chaque collectivité mène une politique qui lui est propre, entre compétences obligatoires, compétences facultatives et volontés politiques locales 	Contactez les services en charge du développement économique de chaque collectivité locale
Les DREAL	<ul style="list-style-type: none"> Elaboration et mise en oeuvre des politiques relevant du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer 	Contactez les services régionaux
Les DDT	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de la politique agricole communautaire Assistance et conseil aux collectivités en matière d'urbanisme et d'aménagement Gestion du financement du logement social 	Contactez les services départementaux
Le réseau des boutiques de gestion	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement de porteurs de projets, de la définition du projet à sa mise en oeuvre 	Pour trouver la boutique de gestion compétente sur votre territoire : http://www.boutiques-degestion.com/
Le réseau des CREFAD	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement à la création d'activités atypiques, innovantes, complexes. Animation territoriale au travers de boutiques d'initiatives 	http://crefad.info/
Le Collectif Ville-Campagne	<ul style="list-style-type: none"> Conseils et orientation pour l'installation à la campagne Animation d'un centre de ressources Sensibilisation des pouvoirs publics aux nouvelles migrations 	Collectif Ville campagne 15, rue du général Catroux 87 000 LIMOGES Tél : 05 55 70 47 00 Fax : 05 55 70 47 01

tableau des acteurs du Massif Central (suite)

FONCIER

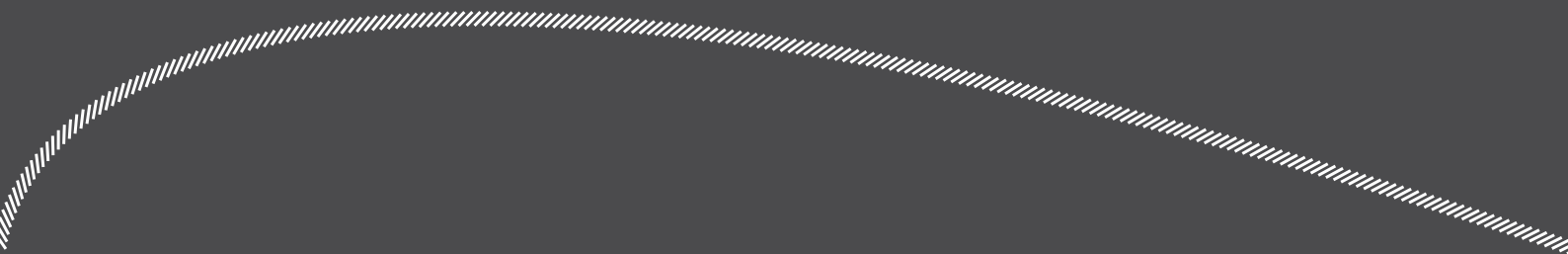
Structure	Missions principales	Coordonnées
Les SAFER	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'installation agricole et protéger la vocation des terres agricoles Opérateur d'aménagements fonciers en milieu rural Droit de préemption et portage de foncier 	Pour trouver la SAFER compétente sur votre territoire : http://www.safer.fr/contacts.asp
Les ADASEA	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement de projets, études techniques pour des agriculteurs 	Contactez l'ADASEA de votre département
Les Chambres d'Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> Information, conseil et défense des agriculteurs Intervention dans la définition de politiques impactant les aspects ruraux et agricoles d'un territoire Opération d'aménagement du foncier agricole et forestier 	Contactez la Chambre d'Agriculture de votre département
Les ADDEAR	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement de projets individuels et collectifs en milieu rural Promotion de l'agriculture paysanne Accompagnement de projets de territoire 	Pour trouver l'ADDEAR de votre département : http://jeminstallepaysan.org/
Terre de Liens	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement de groupes locaux autour de projets d'acquisition collective de foncier agricole Collecte d'épargne solidaire (au travers de la Foncière Terre de Liens) pour acquérir des terres agricoles 	Terre de Liens 10, rue Archinard 26400 Crest 09 70 20 31 00 http://www.terredeliens.org/

HABITAT

Structure	Missions principales	Coordonnées
Les CAUE	<ul style="list-style-type: none"> Conseil et assistance aux collectivités locales dans le domaine de l'aménagement du territoire Accompagnement de maîtrise d'ouvrage Missions d'expertise dans les domaines liés à l'aménagement et l'architecture 	Pour trouver le CAUE de votre département : http://www.caue.org/
L'ANAH	<ul style="list-style-type: none"> Actions d'assistance, d'étude et de communication sur l'amélioration du parc de logements privés. Mise en oeuvre d'OPAH Création d'observatoires de l'habitat 	Pour trouver la structure de l'ANAH compétente sur votre territoire : http://www.anah.fr/pagesspeciales/resultat-recherchelegation/
Les Offices Publics de l'Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Construction, gestion, amélioration de logements destinés à la location ou à l'accession à la propriété 	Contactez le ou les Offices Public de l'Habitat de votre département
Action logement	<ul style="list-style-type: none"> Aide aux investissements locatifs des collectivités locales Aide aux ménages (garantie des risques locatifs) 	UESL - 66 avenue du Maine 75682 Paris cedex 14 Tél: 01 44 85 81 00 http://www.actionlogement.fr
Habitat et Développement	<ul style="list-style-type: none"> Conseil et accompagnement de collectivités locales pour l'élaboration de documents d'urbanisme et définition des politiques locales de l'habitat Intervention dans l'amélioration du patrimoine bâti des collectivités locales Etudes sur la situation locale de l'habitat privé 	Terre de Liens 10, rue Archinard 26400 Crest 09 70 20 31 00 http://www.terredeliens.org/

Annexe 2

Les dispositifs



Partie 1 les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme sont un des leviers de l'action des collectivités territoriales en faveur de la création d'activité. Ces documents déterminent les règles d'occupation des sols, et expriment également la vision politique du développement futur du territoire concerné.

Le schéma d'organisation et de cohérence territoriale (SCOT)

Créé par la Loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) de 2000, ce schéma est venu remplacer l'ancien schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une réflexion de la planification à l'échelle intercommunale. Dans la perspective d'un développement durable de l'aménagement et du développement des territoires, le SCOT est engagé sur le long terme, pour une durée de 15 à 20 ans. Selon l'article L.122-1 du code de l'urbanisme, il a pour but de «définir les limites entre espace urbain et zone agricole», mais aussi de fixer les orientations générales des politiques d'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des activités économiques et des équipements publics à l'échelle d'un groupe de communes.

Il est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et d'un document d'orientation générale (DOG). Le périmètre du SCOT délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave. C'est pourquoi il est souvent élaboré par un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Il impose ses orientations à tous les documents d'aménagement et d'urbanisme de rang inférieur, établis au sein d'une communauté de communes ou d'une commune.

Un SCOT vise à favoriser une organisation harmonieuse et cohérente de l'espace par la constitution d'un réel diagnostic foncier, favorable aux petites communes qui n'ont souvent pas les moyens de le faire. De plus, il incite fortement à établir une stratégie foncière à l'échelle intercommunale où les communes fixent ensemble les orientations générales d'aménagement. Cependant le SCOT est encore peu utilisé dans les territoires ruraux.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU, instauré par la loi SRU en 2000 a remplacé le plan d'occupation des sols (POS). Établi à l'échelle communale ou intercommunale, il a pour objectif d'élaborer un projet global de l'urbanisme ainsi que de fixer les règles générales d'utilisation des sols. Il contient également un rapport de présentation et un PADD, nouveauté par rapport au POS.

Ce PADD visera l'expression du projet politique de la collectivité locale en matière d'urbanisme, de développement économique, social et d'environnement. Par exemple, 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 régénération du commerce de proximité et de l'artisanat. À la différence du SCOT, il comporte également un règlement et des documents graphiques pour le zonage.

Il n'est en aucun cas obligatoire sur le territoire d'une commune, cependant il peut présenter pour une mairie de nombreux avantages concernant l'accès au foncier et à l'habitat, avec la possibilité de réguler l'offre foncière et la forme urbaine, de définir des emplacements réservés pour la réalisation de projets d'équipement, d'espaces verts ou encore de zones commerciales et artisanales et des secteurs réservés pour le logement, de préserver la vocation agricoles de terres, ...

Le PLU tente ainsi de répondre aux problèmes de pénurie des terrains et de spéculation foncière car il offre la possibilité de réaliser des réserves foncières importantes pour la collectivité, ainsi que l'obtention du Droit de Préemption Urbain (DPU).

La carte communale

Tout comme le PLU, la carte communale est un document d'urbanisme qui fixe les règles générales d'utilisation des sols. Elle se restreint simplement à la délimitation des secteurs constructibles et non constructibles, mais ne contient pas de PADD. La carte communale est donc beaucoup plus limitée que le PLU et c'est un document moins intéressant dans le cas d'une politique de maîtrise foncière.

Cependant, elle a l'avantage d'être simple et peu coûteuse dans sa mise en place. Elle peut donc constituer un levier pour les petites communes souhaitant œuvrer dans la maîtrise de leur foncier.



Partie 2 les locaux d'activités

Le droit de préemption sur les fonds de commerce et d'artisanat

La loi du 2 mai 2005 relative aux PME a instauré un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et sur celles des baux commerciaux.

Lorsqu'une commune envisage d'instituer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, le maire soumet pour avis le projet de délibération du conseil municipal à la Chambre de Commerce et d'industrie et à la Chambre des métiers et de l'artisanat compétentes sur le territoire concerné. Le projet de délibération est accompagné du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, ainsi que d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. 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.

Dans le périmètre délimité, le droit de préemption communal s'exerce à l'occasion de toute cession à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. La commune doit être informée de toute cession de fonds et peut alors exercer éventuellement son droit de préemption dans un délai de deux mois à compter de l'annonce de la cession. La commune s'engage à trouver un repreneur, commerçant ou artisan, dans un délai d'un an, en vue d'exploiter ce fond. Le cahier des charges de rétrocession est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le Fond d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)

Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce est un dispositif principalement destiné à préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité, sur des territoires fragiles. Il permet de financer différents types d'opérations collectives (opérations concernant toutes les entreprises d'un secteur géographique, opérations conduites par des collectivités territoriales, ...), ainsi que des études (études de faisabilité, évaluations, prévisions d'évolutions des activités commerciales d'un territoire, ...).

Le FISAC peut également être mobilisé pour une opération concernant une entreprise ou un commerce en particulier. Le bénéficiaire de l'opération peut être une entreprise privée si la commune compte moins de 3000 habitants.

La maîtrise d'ouvrage peut alors être publique ou privée (avec agrément du conseil municipal de la commune concernée par l'opération). Toutes les activités, à l'exclusion des pharmacies, des professions libérales, ainsi que les activités liées au tourisme peuvent être concernées. Pour être éligible aux aides du FISAC, l'opération doit avoir fait l'objet d'une étude préalable de faisabilité. L'entreprise concernée doit être économiquement viable et concerner des marchés réels, et l'opération ne doit pas créer de distorsion de concurrence. La subvention porte sur des dépenses d'investissement (modernisation des entreprises, sécurisation, achat de locaux, ...). Les taux de subvention varient en fonction de l'objet de la dépense.

Il convient de se rapprocher de la Chambre de commerce et d'industrie ou de la Chambre de métiers et de l'artisanat territorialement compétente pour déposer un dossier de demande de subvention au FISAC.

Les ateliers relais, les pépinières d'entreprises

Nombre d'entreprises en phase de création sont en quête de locaux industriels ou artisanaux de dimension modeste, moyennant un loyer qui le soit tout autant. Les ateliers-relais et les pépinières d'entreprises répondent à ce cahier des charges : il s'agit de locaux, adaptables à de multiples usages, mis à la disposition d'entreprises par une collectivité locale (conseil général, commune, communauté de communes...) pour leur permettre de commencer leur activité sans avoir à supporter la charge d'un investissement immobilier. Les collectivités trouvent là un moyen d'attirer sur leur territoire des entreprises en devenir, avec l'espoir qu'elles s'implanteront ensuite durablement. Plusieurs formules existent. Certains ateliers relais ne peuvent être qu'une solution provisoire pour l'entreprise : le loyer sollicité se situe généralement en deçà des prix du marché, mais cet avantage a pour contrepartie la précarité de la situation de l'occupant. En effet, les collectivités propriétaires consentent uniquement des baux de courte durée (vingt-trois mois) ou des conventions d'occupation précaire du domaine public. Dans un cas comme dans l'autre, l'occupant ne peut bénéficier de la propriété commerciale. L'atelier-relais (ou l'usine-relais) n'a pas vocation à pérenniser l'installation de ses occupants. Dès qu'il aura trouvé son rythme de croisière, le créateur quittera les locaux. D'autres ateliers relais permettent au contraire à l'entreprise de pérenniser sa présence dans ces locaux, grâce à un système de location-vente : la collectivité prend en charge le coût de création de l'atelier, puis un système de crédit-bail permet à l'entreprise de devenir propriétaire des locaux aux termes d'une durée fixée.

Les pépinières d'entreprises ont le plus souvent vocation à héberger de façon temporaire les entreprises. Outre cet hébergement temporaire, certaines de ces structures proposent également des prestations commerciales (salles de réunion, secrétariat, standard téléphonique...) et du parrainage (conseils en gestion, marketing...).

La mise à disposition des locaux et les différents baux

Le bail commercial (bail 3-6-9)

Il peut concerner toutes les activités artisanales ou commerciales, dès qu'il existe un fond. Il est signé pour 9 ans et il est reconductible (droit au renouvellement). Si le bailleur refuse ce renouvellement, il doit alors verser à l'occupant une indemnité d'éviction, correspondant soit à la valeur du fond, soit aux coûts d'un déménagement de l'activité si l'occupant peut trouver un autre local adapté à ses besoins. L'occupant peut résilier le bail tous les 3 ans, avec un préavis de 6 mois.

Le bail professionnel

Il concerne principalement les activités non commerciales ou les artisans sans fonds. Il n'est pas soumis au statut des baux commerciaux, sauf si les deux parties le souhaitent. Sa durée est libre (minimum 6 ans) et il est reconductible. Le bailleur peut signifier à l'occupant la résiliation du bail en l'en informant 6 mois avant l'expiration de celui-ci. L'occupant peut partir à tout moment, avec un préavis de 6 mois.

Le bail de courte durée

Ce bail temporaire est dérogatoire au statut des baux commerciaux. D'une durée de 2 ans maximum, il peut soit se terminer avec le départ de l'occupant, soit être transformé en bail commercial avec l'accord des deux parties.

La location-gérance

Le propriétaire d'un fond de commerce ou artisanal cède au preneur le droit d'exploiter ce fond, moyennant une redevance. Le propriétaire conserve un certain contrôle sur ce fond, par exemple en encadrant l'évolution de l'activité. Sa durée est libre, son éventuel renouvellement après expiration dépend de l'accord des deux parties. En cas de départ du locataire, le propriétaire reprend son fond sans devoir verser d'indemnités.

Le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel sur la chose, contre une redevance modique, et à charge pour lui d'entretenir ou d'améliorer le bien. Sa durée varie de 18 à 99 ans, donnant une grande stabilité au preneur. A l'expiration du bail, le propriétaire récupère la pleine jouissance du bien et des éventuelles améliorations.

Le bail à construction

Le bail à construction permet de confier à l'occupant d'un terrain l'édification de bâtiments, à sa charge, selon des modalités financières définies à l'avance entre le propriétaire et l'occupant. Le loyer est en général modique voir nul. La durée du bail peut varier de 18 à 99 ans, et correspond à la durée d'amortissement des bâtiments. A l'expiration de celui-ci, et sauf clause contraire, le propriétaire du terrain devient propriétaire des bâtiments construits, sans indemnisation de l'occupant.

La convention d'occupation précaire

C'est un contrat temporaire, qui doit être en lien avec la réalisation d'un événement (démolition, expropriation, issue d'un procès, réalisation d'un chantier, ...). Lorsque cet événement survient, l'occupant doit quitter les lieux et ne peut prétendre à une indemnisation. Pour éviter les abus, l'usage d'un tel contrat doit remplir les trois critères suivants : un motif légitime, une durée réduite et une redevance faible.

La location-vente ou crédit-bail

Ce contrat combine location et vente : le transfert de la propriété est prévu dès la signature du bail, et une partie ou la totalité des loyers versés constituent une avance sur le coût final d'achat. Lorsque le contrat de location-vente porte sur un bien immobilier, des spécificités sont à retenir. Juridiquement, on considère une succession dans le temps de deux opérations : une période de jouissance de la chose, suivie d'un transfert de propriété. L'intérêt majeur de ce contrat est de permettre l'acquisition d'un bien par paiement fractionné et sans apport personnel initial.

Partie 3 le foncier agricole

Agir sur l'usage et la destination du foncier agricole

Les zones agricoles protégées (ZAP)

La ZAP est un outil de protection des terres agricoles, dans des contextes de forte pression foncière. Face aux risques de changement d'affectation de terres agricoles (urbanisation, voirie, espaces verts, ...), la ZAP permet d'assurer les agriculteurs de la pérennité de la vocation agricole de leurs terres. Cette pérennité est la clef pour permettre aux agriculteurs d'envisager le développement de leur activité, ainsi que la transmission future de leur exploitation.

Le lancement d'une procédure de mise en place d'une ZAP est décidé par une délibération du conseil municipal. La délimitation de cette zone est décidée après un travail avec les agriculteurs en place. Cette délimitation est ensuite soumise à enquête publique et à l'avis des organismes agricoles, avant de pouvoir être validée par une nouvelle délibération du conseil municipal et promulguée par arrêté préfectoral.

Cette procédure a été rarement utilisée depuis sa mise en place en 2001. En effet, le fait de protéger des terres agricoles d'un classement en zone constructible prive les propriétaires fonciers de la perspective de plus-values (le prix d'une terre agricole qui devient constructible peut être multiplié par 100). Le conseil municipal qui s'engage dans une telle procédure fait un choix politique fort, qui peut mécontenter une partie de ses administrés. De plus, si elle protège la vocation agricole des terres, la ZAP n'est pas forcément suffisante pour s'assurer que des agriculteurs utiliseront ces terres.

Les Périmètres de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et naturels périurbains (PAEN)

Pour lutter contre la pression foncière sur les espaces agricoles et préserver les espaces périurbains non bâtis, la Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux confère aux départements une nouvelle compétence : la protection et l'aménagement des espaces agricoles et naturels périurbains. La mobilisation de cette compétence passe par la mise en œuvre d'un nouvel instrument du Code de l'urbanisme : les « périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains », dits PAEN. Les PAEN sont instaurés par le département avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture. La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le POS/PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD).

Un programme d'action est élaboré par le département, avec l'accord des communes et avis de la chambre d'agriculture, de l'Office national des forêts (ONF) si il est concerné, du PNR ou de l'organe de gestion du parc national (le cas échéant). Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. La préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux.

Intervenir directement dans le marché du foncier agricole

La réserve foncière

Les communes ont la possibilité de se constituer une réserve foncière afin de répondre aux problématiques du foncier agricole qu'elles peuvent rencontrer sur leur territoire. Cette démarche doit être pensée bien en amont des achats effectués par les collectivités. Se pose par exemple la question de l'échelle d'action. En fonction du coût et de l'implantation des exploitations intéressantes, le périmètre d'action peut être envisagé à l'échelle de plusieurs communes. Dans un second temps il s'agit d'anticiper les mouvements fonciers afin d'intervenir au bon moment. Pour cela il faut mettre en place une activité de veille foncière efficace en utilisant tous les outils à disposition (enquêtes, comité de veille, information sur les propriétaires et les exploitations, etc...). Lorsque le bien est identifié la commune peut se positionner pour un achat (amiable ou via la SAFER le cas échéant). Une fois le bien acquis, il sera mis en réserve et pourra éventuellement être mis en location afin d'amortir le coût du portage par la commune. De la même manière les communes peuvent, en travaillant avec la SAFER et en s'entendant avec les propriétaires, accumuler plusieurs parcelles jusqu'à obtenir une unité permettant une installation. Durant la période d'accumulation les parcelles considérées sont confiées temporairement à la SAFER qui les louera via un bail précaire.

Les fermes communales et fermes relais

Une collectivité peut acquérir des biens agricoles, éventuellement les améliorer et les aménager, pour les mettre à disposition d'un jeune agriculteur. En maîtrisant tout ou partie de l'unité agricole, la collectivité assure la pérennité d'une activité agricole sur son territoire. Les terrains concernés peuvent être identifiés au cours du travail d'élaboration du PLU. Il n'existe pas de règles générales de fonctionnement et le montage d'un tel projet se fait au cas par cas. Sous la forme d'une ferme communale, la collectivité installera un « gérant » et conservera le patrimoine qu'elle a acquis. Sous la forme d'une « ferme relais » la commune peut adopter deux stratégies différentes. Si elle met en place une location-vente, cela permettra au jeune installé de profiter du pouvoir d'investissement de la commune et de devenir progressivement propriétaire des bâtiments. La seconde possibilité est de proposer l'exploitation à usage transitoire. Le jeune agriculteur peut débiter son activité en attendant son installation définitive sur sa propre exploitation. Cela lui permet de dégager un revenu dès le début de l'exploitation et lui laisse du temps pour compléter sa recherche de foncier.

Les espaces tests en agriculture

De plus en plus de porteurs de projets agricoles ne sont pas issus du monde agricole. Face à ces publics spécifiques, les dispositifs classiques d'accompagnement ne sont pas toujours adaptés. Les espaces tests agricoles sont des structures où les porteurs de projets peuvent tester leur activité avec un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps donné. Pendant cette phase de test, il n'y a pas de création effective d'entreprise agricole, mais une mise en situation en grandeur réelle. Le porteur de projet peut alors expérimenter son activité, développer ses compétences personnelles, mener une recherche foncière, tisser des liens avec différents acteurs du territoire, développer ses marchés, ...

Des outils de gestion du foncier agricole

Le bail rural et le bail rural environnemental

Le statut du fermage a été institué après-guerre et a révolutionné les rapports entre propriétaires et exploitants agricoles. Il a pour objet principal de protéger le support de l'activité économique d'une exploitation agricole, c'est à dire le foncier. Le bail rural organise la mise à disposition d'un bien immobilier agricole, pour y pratiquer une activité agricole. Oral ou écrit, il est soumis au statut du fermage et protège le fermier pendant 9 ans renouvelables. Le bailleur doit notifier au fermier la fin du bail 18 mois avant la fin de chaque période de 9 ans, et doit motiver cette décision en accord avec le code rural.

Le bail rural environnemental, institué en 2006, permet au propriétaire d'inclure des clauses prescrivant au bailleur des pratiques culturales spécifiques visant à préserver l'environnement, l'eau, la biodiversité ou les paysages. Le bail rural environnemental ne peut être mis en place qu'à une de ces deux conditions : soit le propriétaire est une personne morale de droit public ou une association de protection de l'environnement, soit les terrains concernés doivent avoir une nature spécifique (zone humide, zone d'érosion, site NATURA 2000, ...). La liste des terrains pouvant faire l'objet d'un bail rural environnemental est définie par la loi. Ce type de bail est particulièrement adapté à la mise à disposition de terrains appartenant à une collectivité locale. Celle-ci peut ainsi imposer au fermier des pratiques en accord avec ses objectifs (protection de captages d'eau, respect des paysages vernaculaires, ...).

L'Association Foncière Pastorale (AFP) et l'Association Foncière Agricole (AFA)

Ces dispositifs ont pour objet de gérer collectivement des terres appartenant à différents propriétaires, afin de permettre à des agriculteurs de mettre en valeur un foncier morcelé. La procédure de constitution d'une Association Foncière est assez lourde. Elle nécessite notamment l'accord de plus de la moitié des propriétaires du périmètre concerné, représentant plus de la moitié des surfaces.

Une association foncière peut être libre ou autorisée. Une Association Foncière autorisée est le plus souvent née à l'initiative d'une collectivité locale. Dans ce cas, elle est soumise aux règles de la comptabilité publique, et peut faire appel à des subventions pour sa constitution, son fonctionnement, et également pour la réalisation d'investissements nécessaires à la mise en valeur des terres (chemins d'accès, clôtures, adduction d'eau, remembrement, ...).

L'AFP concerne plus particulièrement les espaces agro-pastoraux, souvent constitués d'estives.



Le groupement foncier agricole (GFA) et le groupement foncier rural (GFR)

Le GFA est une forme de société civile immobilière spécifique à l'agriculture, régie par des règles spécifiques. Il a pour objet d'acquérir collectivement une propriété agricole (terres ou bâti à usage agricole), et de permettre une mise en valeur agricole de cette propriété. Un GFA peut exploiter lui-même ces terres (faire valoir direct), mais le cas le plus fréquent est la mise à disposition des biens immobiliers agricoles à un agriculteur, sous forme de bail rural. Le GFA est un outil qui peut permettre de conserver l'unité d'une exploitation agricole, notamment lors de successions avec plusieurs héritiers.

Bien qu'il soit interdit à un GFA de faire un appel public à l'épargne (c'est à dire de rechercher de nouveaux sociétaires par le biais d'une communication publique), c'est un outil qui peut permettre de mobiliser localement des apporteurs de capitaux, pour faciliter la mise en place d'un projet agricole. On trouve ainsi dans chaque canton de la Marne un GFA mutuel, qui permet aux habitants de soutenir des agriculteurs en finançant une partie de l'acquisition de foncier agricole qui leur est nécessaire. Un lien de solidarité est alors créé entre la population et les agriculteurs.

Partie 4 l'habitat

A noter

L'ADRETS

(Association pour le Développement en Réseau des Territoires et des Services) a mis en ligne sur son site un guide intitulé « Logement, Habitat et Territoires – Comment améliorer l'habitat et développer les services liés au logement sur un territoire ? » qui explore cette question du logement et présente des expériences innovantes dans ce domaine.
<http://www.adrets-asso.fr/?Guide-habitat-logement-territoires>

Des outils au service de l'accès au logement dans les zones rurales

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

C'est un document stratégique de programmation, qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat (parc public et privé, gestion du parc existant, ...). Un PLH est de la compétence d'un Établissement Public de Coopération intercommunal (Communauté de communes, Pays, Syndicat mixte, ...), et doit s'appliquer sur l'ensemble du territoire des communes membres de cet établissement public. La première phase de l'élaboration d'un PLH consiste en un diagnostic des besoins en logement, en renouvellement urbain, en mixité sociale, ... le PLH doit ensuite définir les objectifs à atteindre en terme d'accès des populations aux logements. Il peut par exemple inciter à mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Le PLH est un outil plutôt dimensionné à l'échelle de territoires urbains (communautés d'agglomération, ...), mais il peut être mis en œuvre dans des territoires ruraux soumis à de forts enjeux autour de l'accès à l'habitat.

La zone d'aménagement différé (ZAD)

La ZAD permet d'instaurer sur une zone définie un droit de préemption urbain (DPU) dont le titulaire (collectivité publique, établissement public d'aménagement, société d'économie mixte) peut user afin de se porter acquéreur de biens en voie d'aliénation, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Ces actions peuvent notamment concerner le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques. La création des ZAD relève de l'État, sur proposition ou après consultation des communes concernées ou de leurs regroupements. Une ZAD a une durée de 14 ans, et peut être supprimée à tout moment. La ZAD étend la possibilité d'instaurer un DPU aux communes qui n'ont pas de document d'urbanisme, et permet de transférer ce droit à un opérateur autre que la commune ou l'EPCI auquel celle-ci appartient.

Cet outil permet à une mairie de pouvoir s'opposer à la spéculation dans des zones soumises à une forte pression foncière, et facilite l'acquisition de terrains et de bâtiments pour la réalisation de ses projets.

Le droit de préemption urbain (DPU)

Le DPU permet à une commune de se porter acquéreur de biens immobiliers en vente situés sur son territoire avant tout autre acquéreur privé. La décision de préempter doit être motivée (article L300 du code de l'urbanisme), et peut s'appliquer notamment dans le but d'accueillir des activités économiques ou des logements sociaux. L'objet de la préemption doit être une opération d'intérêt général. Le DPU peut être mis en place dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU, et concerner les zones urbanisées ou à urbaniser, mais également des zones spécifiques (intérêt environnemental, risques technologiques ou naturels, ...). Les communes disposant d'une carte communale peuvent également instaurer un DPU, mais uniquement en vue de réaliser une opération précise.

C'est également un outil précieux d'information sur les habitants et leurs logements, la commune étant informée de toutes les ventes par le biais de la Déclaration d'Intention d'Aliéner. Elle connaît ainsi l'identité et l'adresse des acheteurs de biens immobiliers sur son territoire, ce qui peut lui permettre d'estimer les futurs besoins en équipements collectifs.

Des outils opérationnels au service de l'accès à l'habitat

Le lotissement communal

Une commune confrontée à une pénurie de terrains constructibles accessibles peut initier la création d'un lotissement communal. C'est un lotissement où la commune est propriétaire du terrain concerné, et a la maîtrise totale de l'opération (programmation, conception, et commercialisation). Cela lui permet de rechercher une unité urbanistique, une mixité sociale et une mixité d'habitat. La commune prend en charge les coûts financiers de l'opération, ainsi que les équipements collectifs (voirie, réseaux, ...), puis vend les terrains constructibles viabilisés. La création d'un lotissement communal peut permettre à une mairie de mener une opération de petite envergure, en vue de faciliter l'installation de familles sur son territoire.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Depuis 30 ans, les OPAH sont le principal outil pour la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Fondés sur un partenariat collectivité locale – état – ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), ils permettent de déclencher chez les propriétaires privés un processus de réinvestissement. Cette opération peut être initiée au sein d'une intercommunalité, d'un Pays ou de tout autre regroupement de communes. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient d'aides majorées. Les OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR) concernent particulièrement des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation. Elles sont mises en place pour une durée de 5 ans et concernent des territoires ruraux organisés autour de bourgs centres ne dépassant pas les 10 000 habitants.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

C'est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements. Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale, et sur la base d'une contractualisation avec l'état, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique. Le PIG doit être en cohérence avec des documents de programmation existants, notamment le Programme Local de l'Habitat.

Dans le champ social, il peut en particulier s'agir de traiter du logement de jeunes travailleurs ou de travailleurs saisonniers. L'objectif est de capter des logements vacants et d'augmenter l'offre

Lexique

ADASEA	Associations Départementales pour l'Amélioration des Structures des Exploitations Agricoles
ADDEAR	Associations Départementales de Développement de l'Emploi Agricole et Rural
ADRETS	Association pour le Développement en Réseau des Territoires et des Services
AFA	Association Foncière Agricole
AFP	Association Foncière Pastorale
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
APAMAC	Association pour la Promotion de l'Artisanat du Massif Central
AVRIL	Association Accompagner, Relier, Valoriser les Initiatives Locales
CAUE	Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CCI	Chambre de Commerce et d'industrie
CMA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CREFAD	Centre de Recherche, d'Etudes et de Formation à l'Animation et au Développement
DATAR MC	Direction interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale du Massif Central
DDT	Direction Départementale des Territoires
DPU	Droit de Prémption Urbain
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
FEADER	Fond Européen Agricole pour le Développement Rural
FEDER	Fond Européen de Développement Régional
FISAC	Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce
FSE	Fond Social Européen
GFA	Groupement Foncier Agricole
GFR	Groupement Foncier Rural
IPAMAC	Association InterPARcs du Massif Central
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAEN	Périmètres de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et naturels périurbains
ODH	Office de l'Habitat
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ONF	Office national des forêts
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLH	Programme Local de l'Habitat
PNR	Parcs Naturels Régionaux
POS	Plan d'Occupation des Sols
RELIER	Réseau d'Expérimentation et de Liaison des Initiatives en Espace Rural
RGPP	Révision Générale des Politiques Publiques
UCCIMAC	Union des Chambres de Commerce et d'Industrie du Massif Central
SAFER	Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SCOT	Schéma d'Organisation et de Cohérence Territoriale
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZAP	Zone Agricole Protégée

Présentation des partenaires



Réseau d'Expérimentation et de Liaison des Initiatives en Espace Rural

RELIER est né en 1984. Son but est de créer et d'animer des lieux d'échange et de mise en réseau des personnes qui font le choix de s'installer pour vivre en milieu rural. Il est en effet nécessaire de soutenir et de faire connaître le développement d'activités innovantes et atypiques à la campagne. Il est aussi urgent, face aux interrogations de notre société, de donner un sens à ces pratiques : s'installer à la campagne, monter une entreprise agrirurale, c'est d'abord et avant tout faire le choix d'un mode de vie.

RELIER a depuis 25 ans mené des travaux autour de la pluriactivité, de l'entreprise agrirurale, de la vente collective de produits agricoles, de l'accès collectif au foncier agricole... et se penche aujourd'hui sur la question de l'habitat, au travers d'un programme pluriannuel intitulé «Habitat rural en Massif Central».

www.relier.info



UNE RICHESSE À CULTIVER

Terre de Liens propose de changer le rapport à la terre, à l'agriculture, à l'alimentation et à la nature, en faisant évoluer le rapport à la propriété foncière. Valorisant les dimensions collectives et solidaires pour l'accès à la terre et sa gestion, les membres de Terre de Liens agissent, aiguillonnent, débattent et soutiennent les modes de vie et les pratiques agricoles soutenables pour l'humanité et sa planète. Terre de Liens participe ainsi à recréer une responsabilité individuelle et collective pour la préservation du bien commun que représente la terre.

- Terre de Liens accompagne les groupes locaux de porteurs de projet afin de les rendre autonomes et de susciter des initiatives au plus proche des territoires. Elle diffuse un guide méthodologique, juridique et financier sur l'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti.

- Terre de Liens acquiert et transmet des terres sous forme collective. Elle les soustrait ainsi à des usages impropres au niveau écologique et social et met en place des formes d'usage ou la spéculation foncière ne peut se développer.

- Terre de Liens favorise une implication forte de la société civile, en réinventant de nouvelles formes de gouvernance territoriale qui s'appuient sur la responsabilité et la collecte d'épargne solidaire.

- Consciente que son action ne peut être isolée, Terre de Liens interpelle les acteurs politiques, syndicaux et associatifs afin de replacer la gestion foncière au cœur de leurs préoccupations.

Le mouvement Terre de Liens se décline en 3 entités : L'association nationale et les associations régionales, la Foncière Terre de Liens (société de finance solidaire) et la fondation Terre de Liens.

www.terredeliens.org



Association Régionale pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural

Elle a pour but l'aide aux initiatives qui ont des répercussions favorables sur l'emploi agricole et rural dans le prolongement de l'activité agricole en Rhône-Alpes. Elle est membre d'INPACT Rhône-Alpes (Initiatives Pour une Agriculture Citoyenne et Territoriale) et a également tissé des partenariats avec : ENESAD, ISARA, INRA, AFIP... L'ARDEAR Rhône Alpes mène des projets autour des thématiques suivantes :

- Actions de formation des paysans
- Promotion de l'agriculture paysanne
- Appui à la création d'activité en milieu rural
- Animation d'un partenariat paysan pour un échange nord-sud équitable
- Projets de relations villes-campagnes
- L'autonomie des fermes

AVRIL

Accompagner, Valoriser, Relier les Initiatives Locales

Association d'éducation populaire, AVRIL a pour but de permettre à chacun, par l'accès aux savoirs et à la réflexion de construire son projet de vie et professionnel. Mais aussi de favoriser le travail en réseau et la coopération, inventer, construire et valoriser des alternatives innovantes, accompagner des porteurs d'initiatives dans le respect de leur choix de vie et par l'immersion dans un réseau de professionnels.

AVRIL organise des ateliers d'échange de savoirs, de réflexions et de techniques. L'association accompagne des porteurs de projets de création, d'activités conjuguant projet de vie et projet professionnel. Depuis 2007, AVRIL est engagée dans une réflexion sur l'accès à l'habitat des porteurs de projets. Un accompagnement à l'autoconstruction et un réseau d'autoconstructeurs et de professionnels du bâtiment ont été mis en place. D'autre part, AVRIL a entamé un travail de prospective sur le rôle et les possibilités qu'ont les élus pour agir sur l'accès à l'habitat.

Comité de rédaction : Florent Pancher, Céline Margerit, Catherine Dulong, Nicolas Gourhand, Vincent Jannot

Crédits photos : Stéphanie Brault, Céline Delestré, Benjamin Fouilleron, Pierre Gillet, Ute Zwanzig, Eric Paye, Frédéric Seigne, Aline Moreau, Bertrand Menguy, RELIER

Création graphique : Stéphanie Brault

Imprimeur : Causses et Cévenne

Habitat Rural en Massif Central

Présentation du programme « habitat rural en Massif Central »

Devant le constat de la difficulté d'accéder au logement pour les porteurs de projet en milieu rural, et suite à des travaux sur l'accès au foncier, RELIER et ses partenaires se sont naturellement penchés sur la question du bâti et du logement qui devient un problème crucial dans nos campagnes. Ce programme est soutenu par la DATAR Massif Central et les régions Auvergne, Midi Pyrénées et Limousin et consiste en :

- La réalisation d'un état des lieux sur la question de l'habitat rural et un « zoom » sur quelques initiatives intéressantes dans le Massif Central. Ce travail a abouti à l'édition fin 2007 d'une revue POUR (Edition du GREP – Groupe de Recherche pour l'Education et la Prospective), ainsi qu'à celle d'un cahier de RELIER numéro 0, intitulé « Habiter autrement nos espaces ruraux ».

- L'élaboration de 15 portraits de lieux approfondis, dont une majorité en Massif Central, avec un regard croisé entre architectes – artistes et sociologues. L'objectif est de faire connaître ces expériences intéressantes et de souligner les points de blocages, les difficultés sur lesquelles nous devons travailler pour tenter d'apporter des réponses à la problématique du logement des créateurs d'activité en milieu rural. Ce travail a donné lieu à l'élaboration d'un diaporama de 22 minutes et d'un livret intitulés « Portraits de lieux en vie – regards croisés sur l'habitat rural ». Le diaporama sert de support à des projections-débat autour de la question de l'habiter.

- L'organisation d'un cycle de rencontres régionales et inter – régionales avec une démarche ascendante, pour travailler de manière décloisonnée (élus, institutionnels, chefs d'entreprise, associatifs et habitants) sur des thématiques prédéfinies. Chacune de ces rencontres a donné lieu à la réalisation d'actes, disponibles sur le site de RELIER (www.relier.info)

- La diffusion des expériences de terrain grâce à l'élaboration du présent guide méthodologique et juridique sur le rôle des élus dans l'accès au foncier, au bâti et aux locaux d'activité des créateurs d'activité en milieu rural.

- Un travail d'essai d'initiatives locales intéressantes et transférables (sur les réseaux d'auto constructeurs, des initiatives communales et intercommunales ...) grâce à la mise en place de sessions d'information adaptées en Massif Central.



Les suites du guide, outil d'animation locale

Ce guide sur le rôle des élus dans l'accès à l'habitat, au foncier et aux locaux d'activité n'est pas une fin en soi, c'est un support, un outil pour initier un dialogue local autour de ces questions. RELIER peut intervenir pour des sessions courtes d'information et de réflexion sur ces thématiques, à destination d'élus, d'agents de collectivités, et de porteurs de projets locaux. Ce guide a également été conçu pour pouvoir être essaimé. Ainsi, RELIER peut accompagner des acteurs locaux d'un territoire dans la création d'une version locale de ce guide. Les versions locales sont enrichies de fiches présentant des expériences et les acteurs spécifiques du territoire concerné. Un guide local a déjà été réalisé sur le territoire du Sud-Isère par l'ARDEAR Rhône-Alpes. Un travail est initié avec l'ADRETS pour une transposition sur le massif alpin.

Le guide «Habitat rural en Massif Central» est cofinancé par l'Union Européenne. L'Europe s'engage dans le Massif Central avec le fonds européen de développement régional.



Jun 2010
ISBN

Prix : 1 €