



Pays de la Loire

# MISE EN VALEUR DU POTENTIEL AGRICOLE DE L'ÎLE D'YEU

## ➔ SITUATION



## ➔ RÉSULTATS

Avec le projet Terres Fert'Île, la mairie donne un signal fort : les terres en zone agricole au PLU doivent le rester.

## ➔ DISPOSITIFS UTILISÉS

- > Vigifoncier (Safer)
- > Procédure d'acquisition des biens vacants et sans maître



À TRAVERS LE DIALOGUE TERRITORIAL, la mobilisation des propriétaires fonciers et la réhabilitation de friches, un collectif citoyen accompagne la commune dans un projet de maintien et de développement de l'agriculture locale.



## Contexte

Depuis les années 50, la population de l'Île d'Yeu est constante et se situe aux alentours de 5 000 habitants à l'année, pour atteindre 30 000 personnes l'été. Tandis que son économie s'articule autour du tourisme et de la pêche, l'agriculture qui a connu son apogée au cours de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, est en déclin : aujourd'hui une dizaine de sièges d'exploitation représentent moins de 130 ha de SAU. Ainsi, L'Île d'Yeu, pour une surface totale de 2 300 ha, compte 500 ha de friches soit le quart du territoire. Ces friches entraînent l'appauvrissement des sols, l'uniformisation des paysages et une perte de biodiversité.

## Point de départ

En 2014, le plan local d'urbanisme montre une volonté de reconquête de l'espace agricole par le classement de 280 ha en zone agricole, soit plus de 10 % de la surface de l'île. À la suite du vote du nouveau PLU en 2014, trois associations de citoyens : le Collectif Agricole de l'Île d'Yeu, l'Association Yeu Demain et Terre de Liens Pays de la Loire élaborent un projet de développement de l'agriculture sur l'île.

La municipalité décide en octobre 2014 de soutenir le projet et un Comité de Développement de l'Agriculture (CDA) est créé, composé des trois associations, de la mairie et de tous les agriculteurs souhaitant s'y associer.

## ➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

**La commune privilégie la démarche amiable** là où des mesures réglementaires auraient été possibles (zone agricoles protégées, article L. 125-5 du code rural relatif à la procédure collective de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées). L'effort de concertation tient donc nécessairement une large place dans le projet. Il se traduit par une communication grand public (diffusion d'une plaquette, gazette locale et radio locale, site internet de la mairie, table d'info sur les marchés, réunion publique), la consultation individuelle des propriétaires et une gouvernance partagée du projet. Néanmoins, la commune s'autorisera à mobiliser les outils réglementaires en cas de blocage

## ➔ FREINS IDENTIFIÉS

› **Un parcellaire de très petite taille et le plus souvent en indivision**, qui fait obstacle à leur mise en culture

› **Des logiques de propriété qui s'opposent à la vente ou à la mise à bail** : les faibles prix du m<sup>2</sup> agricole ou du fermage s'avèrent dissuasifs pour les propriétaires

## ➔ PERSPECTIVES

**Les opérations sont lancées mais beaucoup reste à faire :**

- › **Rencontrer** individuellement chaque propriétaire
- › **Envisager des travaux de remise en état** : un des arguments pour convaincre les propriétaires sera la mise en œuvre d'un accompagnement et éventuellement une incitation financière pour la remise en état des terrains



Une convention est par ailleurs signée entre la commune de l'Île d'Yeu et la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) pour la gestion du foncier agricole.

## Démarche

Le projet, intitulé « Terres Fert Île », s'inscrit sur la durée du mandat municipal (2014-2020) et repose sur le principe d'une mise en valeur du potentiel agricole du territoire de l'Île d'Yeu par la reconquête progressive d'une partie des friches. Élaboré et mis en place dans le cadre du CDA, il s'étend sur 165 ha dont 70 ha sont en friche.

Le projet vise à pérenniser les structures agricoles familiales existantes et à accompagner l'installation de porteurs de projets agricoles, avec l'appui et la collaboration des propriétaires fonciers.

Une méthode est élaborée, articulée autour de trois axes principaux :

- dresser un état des friches : situation, qualité du sol, état, taille, identité des propriétaires, état des fossés ;
- sensibiliser les habitants permanents et secondaires sur l'importance du maintien et développement de l'activité agricole pour le territoire ;
- démarcher les propriétaires, par des rencontres individuelles et réunions d'information, pour les convaincre de mettre à disposition ou de vendre leurs terrains aux agriculteurs et porteurs de projet.

Afin de lancer les opérations, la commune embauche un stagiaire de mars à août 2015. Un recensement préalable d'expériences de reconquête de friches agricoles sur d'autres territoires permet de définir une méthodologie.

Dans un premiers temps, le CDA cible les secteurs concernés par le projet, sur un mode participatif.

- Des critères sont élaborés lors de sessions de travail collectives sur cartes.
- Des visites de terrain sont ensuite réalisées sur trois secteurs par un agriculteur (et président du Collectif Agricole), un agronome, un ancien élu à l'urbanisme, un responsable d'espaces boisés, et des citoyens adhérents du Collectif Agricole et de Yeu Demain. Cette étude de terrain permet de lister les critères de choix des zones potentiellement intéressantes, tels que l'état d'enfrichement, la nature et

(défrichage, entretien des haies, remise en état du réseau hydrographique)

- › **Favoriser l'installation** : si les perspectives de mobilisation foncière laissent envisager de nouvelles installations agricoles, il faudra se donner les moyens d'identifier des porteurs de projet, de les accompagner dans leur projet et de les accueillir sur le territoire, notamment pour faciliter leur accès au logement



la qualité du sol, l'accessibilité, la présence d'eau, l'identité des propriétaires et la possibilité de restructuration de l'îlot par réunions ou échanges de parcelles.

- En parallèle, l'ensemble des éléments disponibles sont compilés dans un outil de Système d'Information Géographique (SIG). La cartographie ainsi réalisée permet de visualiser les zones agricoles du PLU, la localisation des friches et les intentions de leurs propriétaires. Ces cartes facilitent la définition des zones prioritaires d'action du projet par le CDA.
- Pour finir, lors d'une réunion ouverte à tous les habitants, des groupes de travail délimitent les secteurs qui paraissent les plus pertinents, puis mettent en commun leurs conclusions qui s'avèrent convergentes.

Un argumentaire est ensuite élaboré pour présenter le projet aux habitants de l'île lors de réunions publiques ou dans la presse locale. Des tables d'informations sur les marchés sont également organisées. Le Collectif Agricole de l'Île d'Yeu produit et diffuse des fiches-outils destinées à faciliter la communication avec des propriétaires et habitants sur les aspects techniques.

Enfin, les 560 propriétaires des 1078 parcelles concernées par les zones prioritaires sont contactés individuellement par courrier au cours de l'été 2015, appelant une centaine de réponses. Une majorité des propriétaires se dit prête à vendre, louer ou prêter sa terre, mais à ce stade, il n'apparaît pas d'entité suffisamment viables pour permettre une installation, ni conforter un agriculteur en place. À cette occasion, un certain nombre de biens à l'abandon sont repérés, ce qui décide la commune à utiliser la procédure d'acquisition des biens vacants et sans maître. Début 2016, le contact avec les propriétaires se poursuit et le défrichage commence sur certaines parcelles identifiées.

Parallèlement à ces démarches, et pour maîtriser la spéculation foncière (les prix sont dix à vingt fois plus élevés que sur le continent), la commune signe avec la Safer une convention Vigifoncier. Le dispositif, intégré dans le SIG de la commune, permet de visualiser les transactions foncières agricoles, avec les prix de vente. La commune transmet les notifications de vente aux membres du CDA qui connaissent le territoire et assurent une veille citoyenne. Des préemptions avec révision de prix sont opérées en cas de ventes spéculatives sur des zones à enjeu. Les notaires sont informés de la démarche par la commune.

## ÉTAPES CLÉS

- › **Octobre 2014** adoption du projet Terres Fert'Île par le conseil municipal et mise en place opérationnelle du CDA
- › **Printemps 2015** accueil d'un stagiaire, consultation des propriétaires par courrier, formation des membres du CDA au dialogue territorial et statut du fermage
- › **Juillet 2015** 1<sup>ère</sup> réunion publique d'information
- › **Octobre 2015** convention Safer pour l'outil Vigifoncier (3 préemptions)
- › **Janvier 2016** 2<sup>ème</sup> réunion publique d'information
- › **Hiver 2016** capitalisation des retours des courriers pour identifier les propriétaires à contacter en bilatéral pour une mise à disposition de leurs terrains
- › **Printemps 2016** accueil d'un stagiaire, rencontres individuelles des propriétaires, lancement des opérations de défrichage

**Contacts** [www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org) | Terre de Liens Pays de la Loire, [pdl@terredeliens.org](mailto:pdl@terredeliens.org) | Réalisé avec le soutien de

