

Le foncier agricole à Belle-Île-en-mer



Le foncier bellilois : spéculation et enfrichement

La mission foncière est portée par les **4 communes** de l'île, animé par le **CPIE** et la **SAFER**.

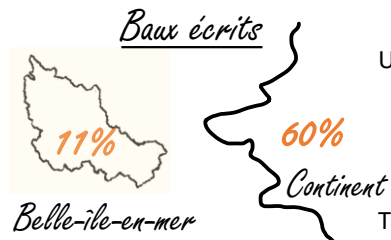


36 fermes : dominante élevage lait et ovin viande
3 200 ha répartis sur le plateau



Depuis le remembrement dans les années 70, dégradation de la situation foncière des agriculteurs : **ilots, petites parcelles satellites, bonnes terres déjà prises...** L'attrait touristique de l'île a entraîné une forte **spéculation foncière**, ne favorisant pas l'accès à la propriété des agriculteurs ni à la signature de contrats sécurisés (baux). Cela, ajouté à la **déprise agricole**, a entraîné un fort enfrichement de l'île → **création de la MISSION FONCIERE**

❖ Des agriculteurs non sécurisés



Une forte rétention foncière existe sur l'île, pour différentes raisons :

- prix foncier urbain **€€€** ≠ prix terres agricoles **€**
- espoir de **constructibilité** → réticence à signer des baux ou à vendre
- zone de loisirs, attrait touristique → **spéculation foncière**

Traditionnellement : **entente orale**, propriétaires et agriculteurs se connaissent.

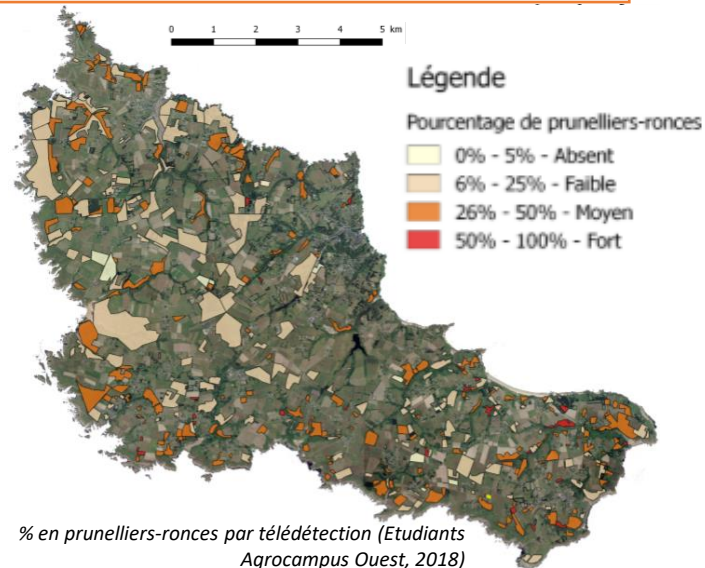
Globalement : **42% des terres exploitées ont un statut non sécurisé**, c'est-à-dire qu'en cas de vente, l'agriculteur n'est pas prioritaire sur l'achat. La perte de parcellaire entraîne des risques économiques forts pour l'exploitation. Cette situation foncière entraîne également des **difficultés à l'installation**.

❖ Un fort taux d'enfrichement

Spéculation foncière + petites parcelles satellites = enfrichement.

En 2019, la friche occupe environ **1197 hectares** soit 15% de la surface du territoire. Le développement des friches pose plusieurs problèmes : **fermeture des paysages, développement de petits gibiers, baisse en certains sites de la biodiversité, risques d'incendies, ...**

Le Code rural et de la pêche maritime impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres (articles L.125-1 à 125-4), c'est-à-dire à leur entretien via des fauches par exemple.



❖ Un cadre législatif particulier



Bruyère vagabonde (CPIE)

Loi littoral

Zones humides

Natura 2000

Documents d'urbanisme

Sites inscrits
et classés

Sites du Conservatoire du
littoral

Espace Naturel
Sensible (ENS)

L'île, du fait de sa **situation géographique et de son patrimoine naturel exceptionnel**, connaît une réglementation environnementale assez stricte, qui influe également l'agriculture (zone agricole, construction de bâti, ...).

La mission foncière afin de maintenir et diversifier l'agriculture

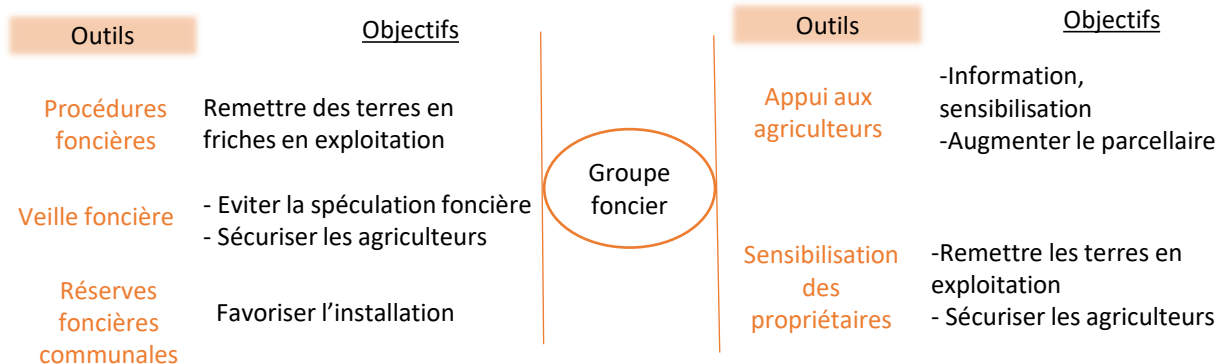
1. Consolidation et maintien des exploitations agricoles

en favorisant l'existence de baux ruraux entre agriculteurs et propriétaires. En effet, les agriculteurs se voient parfois contraints d'abandonner des parcelles qu'ils entretenaient, entraînant des dangers économiques pour les exploitations, lorsqu'ils ne sont pas sécurisés sur ces dernières. Cela permet aussi d'assurer sur le long terme la vocation agricole et la transmission des terrains.

2. Installation et diversification de la production

en mettant à disposition des porteurs de projet (maraîchers, arboriculteurs, éleveurs,...) des terrains disponibles et défrichables, et ainsi permettre à l'agriculture belliloise de se diversifier, d'approvisionner localement et en productions variées les consommateurs.

Plusieurs leviers d'actions



Belle-Ile-en-mer est lauréate d'un **projet alimentaire territorial**. L'île n'est autonome que sur 6% de sa consommation, et la mission foncière est très liée à **la résilience alimentaire**. En effet, elle permet d'améliorer cette autonomie en assurant la transmission, l'installation, la sécurisation et la diversification des productions. Cela a également un impact plus large : création d'emplois pérennes, entretien du paysage...



Des premiers résultats quantifiables

La mission a débuté en septembre 2018. Le foncier prend du temps, et aujourd'hui, les premiers résultats sont visibles.

Un **diagnostic foncier** a été établi sur les friches de l'île au démarrage de la mission. Il a permis la création des différents outils, dont des cartes, un arbre de décision interactif, des fiches sur la réglementation, des fiches sur les habitats....



Friche (CPIE 2020)

Grille de prix

Afin de réguler le marché foncier, une grille de prix indicative a été mise en place.

Type de terres	Terres cultivées			Prairies			Landes	Bois
Catégorie	1	2	3	1	2	3		
Prix/hectares	4 000€	3 200€	2 400€	2 400€	1 800€	1 200€	500€	1 000€

Travail avec les propriétaires

149 parcelles sur lesquelles une discussion est en cours ou a été menée (≈ 160 ha)



Souhait des propriétaires :

- 54 ventes
- 33 baux ruraux
- 26 baux précaires et échanges
- 11 redirections vers les espaces naturels sensibles
- 13 demandes d'informations et 12 sans suites

Au 30/09/20

Veille foncière

Depuis septembre 2018

- **15 préemptions** effectuées (11,67 ha) dont 12 en révision de prix
- **4 appels à candidatures** (22,28 ha)



Préemptions :

- 3 achats commune ou agriculteurs
- 5 retraits de ventes
- 7 en cours

Au 30/09/20

Un exemple : sur un secteur en friche à Locmaria



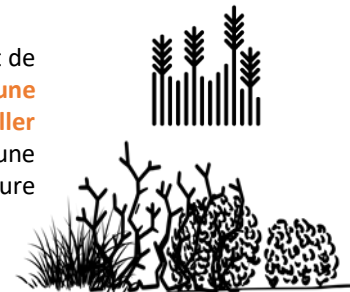
Légende

Foncier sécurisé

0 100 200 300 400 m

Vue aérienne des parcelles du secteur de Bourhic (CPIE 2020)

Grâce à l'action de la commune et de la mission foncière, **une jeune agricultrice** va pouvoir **s'y installer** sur un parcellaire sécurisé par une réserve communale et la signature de baux ruraux.



Et après ?

Le travail effectué commence aujourd'hui à porter ses fruits : des agriculteurs ont pu être sécurisés via la signature de bail rural ou de vente, des porteurs de projets sont en passe d'être installés, et le prix du marché se régularise. Pour 2021, d'autres actions vont être mises en place, comme des **procédures foncières spécifiques** permettant aux communes de récupérer des terres enrichies afin de les remettre à la disposition d'exploitants.