

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



Recueil d'expériences
pour la mise en oeuvre d'actions locales
en faveur de la création d'activités en milieu rural



PROJET

« Aide à la création d'activités
en Alpes Sud Isère »

Sommaire

Fiches exemples	P 3
Edito	P 4
Avant - propos	P 5
Aspects méthodologiques - utilisation du guide	P 6
Contexte Alpes Sud Isère	P 7
Partie A) Accès à l'habitat	P 8-9
Fiches : A1 - A2 - A3	P 10-15
Partie B) Accès aux locaux d'activités	P 16-17
Fiches : B1 - B2 - B3 - B4	P 18-25
Partie C) Accès au foncier	P 26-27
Fiches : C1 - C2 - C3 - C4 - C5	P 28-37
D'autres idées ...	P 38
Annexes	P 39
Présentation des principaux acteurs	P I-III
Présentation de quelques dispositifs	P V-XI
Lexique	P 51
Présentation des partenaires	P 52-53
Remerciements	P 54

Fiches exemples

A) Accès à l'habitat

Fiche A1	Un lotissement communal à Miribel-Lanchâtre, associant logements et locaux d'activités : un village d'activités pour accueillir de nouveaux habitants et restaurer la dynamique économique du village.	P 10-11
Fiche A2	Des logements temporaires, dits « passerelles », dans le Limousin : 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.	P 12-13
Fiche A3	Des logements sociaux dans une commune rurale, à Cobonne : un hameau montagnard intégré dans son environnement pour permettre un accès à l'habitat de jeunes actifs.	P 14-15

B) Accès aux locaux d'activités

Fiche B1	Une démarche participative pour recréer un commerce dans des locaux vacants d'Herbeys : construire une offre d'activités adaptée aux besoins des habitants et des agriculteurs locaux.	P 18-19
Fiche B2	Le Droit de Préemption Urbain pour redynamiser le centre bourg de Monestier du-Percy : un outil de maîtrise du foncier.	P 20-21
Fiche B3	La construction et la mise en gérance d'un commerce multiservice à La Salle-en-Beaumont : une volonté communale de répondre aux demandes des habitants en créant une activité économique.	P 22-23
Fiche B4	Des ateliers relais en crédit-bail pour conforter des installations agricoles en Ardèche.	P 24-25

C) Accès au foncier

Fiche C1	La modification du PLU et la création d'une ferme communale à Saint-Martin-d'Uriage, pour maintenir de l'agriculture sur un territoire péri-urbain.	P 28-29
Fiche C2	La ferme communale du Rivier d'Allemont : une histoire qui dure	P 30-31
Fiche C3	L'accès collectif et solidaire au foncier pour des installations à Saint-Dizier-en-Diois, grâce à la mobilisation locale et à l'intervention de Terre de Liens	P 32-33
Fiche C4	Un Groupement Foncier Agricole pour faire vivre la commune de Grusse	P 34-35
Fiche C5	Une « vigne relais » dans le Roannais, pour maintenir l'installation sur le vignoble.	P 36-37

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

La lucidité d'abord : nos sociétés rurales ont profondément évolué. Le développement des zones d'habitat à la campagne et des déplacements quotidiens vers le travail en ville ont amené de nouvelles populations, de nouvelles nécessités. Avec le coût des voyages, la démarche qui consistait à aller construire sa maison, pour moins cher, à 50 km a généré en définitive un nouveau besoin : s'il faut un premier ou un deuxième nouveau revenu dans le ménage, pourquoi ne pas le souhaiter là où on habite ? Ca, c'est pour l'aspect financier.

Mais nos campagnes et nos montagnes sont aussi appréciables pour ce qu'elles sont, pour le cadre de vie qu'elles offrent. Beaucoup font un choix existentiel plus que purement économique – pour ma part, je l'ai fait il y a quarante ans. La « ruralité » qui a pu apparaître à certains comme une marque du passé est devenue pour beaucoup un devenir.

LA RURALITE DE DEMAIN

Une chose est sûre : la ruralité de demain ne sera pas celle des siècles passés, des doubles activités mines ou vallées industrielles / agriculture – élevage, ou encore moins du colportage. La « complémentarité » des activités se vivait alors souvent comme une déchirure obligée, quotidienne, hebdomadaire ou saisonnière, pas comme une source d'harmonie. Ceux qui veulent s'installer aujourd'hui en Sud-Isère et ailleurs sont porteurs d'un « projet de vie » global, sans cloisons. En le définissant, ils peuvent participer, comme les autres citoyens, à la construction du projet rural collectif des territoires qui les accueillent. Ils sont nombreux – les places disponibles dans les journées d'accompagnement collectif ne suffisent plus – et c'est tant mieux.

Un enjeu majeur se situe dans la capacité que nous avons tous – les élus en tête, mais aussi les responsables agricoles – à trouver des formes de maîtrise et d'action foncière qui permettent tout à la fois, au-delà des inconnues de la P.A.C, de pérenniser les activités agricoles et l'élevage actuel; et de permettre à côté l'émergence d'une nouvelle paysannerie nécessitant moins d'espace, davantage tournée à nouveau vers des productions vivrières et visant la valorisation sur place. Nous devons réussir ce mariage.

Pour la nouvelle mandature régionale qui commence, nous nous sommes engagés à œuvrer pour qu'enfin le nombre d'actifs agricoles reparte à la hausse ! Ce n'est pas un petit défi et son adoption n'était pas acquise. C'est là bien sûr un maillon essentiel de la ruralité vivante que nous appelons de nos vœux.

LA PRISE DE RESPONSABILITE

Le foncier bâti est tout aussi concerné que le foncier non bâti.
Quel logement pour des retraités qui transmettent leur ferme, ou pour le repreneur ?
Quel emplacement pour un bâtiment artisanal ou agricole, pour un local de vente ?
Une zone d'habitat, une zone d'activité, les deux ensemble ?
Quand recourir à la préemption ? Quel effort budgétaire ?

Ce guide est formidable parce que ceux qui le publient ont collecté des expériences remarquables. A l'arrivée, ce sont des élus locaux qui, par des exemples vécus et bien choisis, montrent à d'autres élus, lecteurs, que le courage paye. Alors nous sommes heureux d'avoir soutenu cette initiative.

Et bonne lecture.

Gérard LERAS, Conseiller régional
Président de la Commission Agriculture et Ressources Naturelles du CDDRA Alpes Sud-Isère
Délégué à la politique foncière

Un recueil d'expériences sur le rôle des élus dans l'accès à l'habitat, aux locaux d'activités et au foncier de créateurs d'activités en milieu rural.

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'activités 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'activités en milieu rural et réfléchir à la façon de les lever. Les difficultés des créateurs d'activités à accéder au bâti et au foncier ont été mises en lumière par de nombreux participants. Un groupe de travail s'est constitué avec les associations RELIER, Terre de Liens, 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 ...

Nos actions d'accompagnement de projets de création d'activités individuels ou collectifs, nous ont permis constater qu'un des premiers facteurs d'échec était la difficulté que rencontrent nombre de porteurs de projet à accéder au foncier et au bâti. Elle s'explique en partie par les coûts du foncier et du bâti, qui ne sont en adéquation ni avec les capacités financières de la plupart des créateurs d'activités, ni avec la réalité des activités économiques potentielles. A cela s'ajoutent d'autres facteurs. Ces porteurs de projets sont souvent des néoruraux, qui ont une méconnaissance du terrain et des acteurs locaux. Leurs activités sont parfois atypiques ou innovantes pour le territoire où ils désirent s'installer, et lient souvent projet de vie et projet professionnel.

Néanmoins, nos expériences sur différents territoires d'intervention 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 manquent parfois d'informations sur les dispositifs et les acteurs donnant accès à ces outils. 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.

Méthodologie

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

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

Le premier objectif de ce recueil d'expériences est l'essaimage, c'est-à-dire la diffusion des expériences réussies et des initiatives locales originales. C'est un moyen pour communiquer sur 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 réalisation de telles initiatives sur d'autres territoires.

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

Ce recueil a pour vocation d'être un outil pour faciliter la création d'activités 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. Il n'entend 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, de partenaires publics...

Contenu et utilisation de ce guide.

Vous trouverez une série de fiches, présentant chacune une expérience de création d'activité, dans laquelle une collectivité locale a joué un rôle majeur. Ces fiches sont classées selon trois thèmes : accès à l'habitat, accès au foncier et accès aux locaux d'activités. Pour chaque expérience présentée, nous avons voulu donner à la fois des indications factuelles – quelle mesure a été mise en œuvre, quels financements ont été trouvés, quels partenaires ont été mobilisés... – mais également retranscrire le contexte dans lequel cette expérience a été 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 certains des dispositifs auxquels il est fait mention dans les fiches, et certains acteurs pouvant intervenir sur l'accès au foncier ou au bâti, ainsi que les principaux financements mobilisables par les collectivités locales.

Contexte

Alpes Sud Isère

Le territoire Alpes Sud Isère s'étend sur le tiers sud du département de l'Isère et comporte 8 cantons, 108 communes et 65 000 habitants. Il comprend plusieurs espaces de vie périurbains, ruraux et montagnards tels que le Sud Grenoblois, la Matheysine, le Valbonnais, le Beaumont, le Trièves et l'Oisans qui s'étagent de 300 à 2000 mètres d'altitude.

La proximité de Grenoble, les qualités rurales et environnementales d'Alpes Sud Isère et le développement des axes routiers rendent ce territoire de plus en plus attractif pour des populations périurbaines et touristiques. Une large moitié nord d'Alpes Sud Isère est d'ailleurs classée comme « en voie de métropolisation ». La pression foncière est donc croissante sur la majeure partie du territoire.

Le foncier est convoité pour plusieurs types d'utilisations :

- l'agriculture, bien présente sur la majorité du territoire : nouvelles installations et maintien d'exploitations
- l'urbanisation : terrains constructibles, prés pour les chevaux...
- la création d'infrastructures : routes, autoroute ...

Cette concurrence ne facilite pas l'accès au foncier agricole pour les porteurs de projets : il leur est de plus en plus difficile de trouver des terrains mais aussi d'obtenir des baux ruraux pour sécuriser leurs activités.

Alpes Sud Isère est aussi un territoire attractif pour l'accession à la propriété, principale ou secondaire. Les prix de l'immobilier s'en ressentent. Le mitage et l'étalement urbain ont tendance à augmenter. Il est de plus en plus compliqué de trouver un logement pour des personnes ayant des revenus modestes, notamment des jeunes créateurs d'activités.

Pour autant la population locale est en demande de services, commerces, d'activités... Ces besoins nécessitent l'implantation d'activités nouvelles, le développement de commerces et services de proximité pour éviter que les villages ruraux et péri-urbains ne deviennent des cités-dortoirs. De même, le maintien d'activités agricoles est essentiel pour entretenir les paysages et répondre à la demande croissante des consommateurs en produits agricoles locaux de qualité.

Des élus se sont déjà saisis de ces questions au travers d'actions locales (dont certaines sont présentées dans ce recueil) ou dans le cadre de réflexions plus globales comme la mise en place du SCOT Région Urbaine Grenobloise. Il est nécessaire de continuer à agir localement sur le foncier agricole mais aussi sur l'accès à l'habitat et aux locaux d'activités, afin de maintenir et développer des activités rurales et ainsi des campagnes vivantes, des emplois sur le territoire et une bonne qualité de vie en Alpes Sud Isère.



Accéder à l'habitat pour les porteurs de projet

habitat

Comment les élus locaux peuvent faciliter l'accès à l'habitat des porteurs de projet en milieu rural ?

La difficulté d'accéder à un habitat pour les porteurs de projet en milieu rural est un frein à la réalisation de leurs projets. Parmi les obstacles rencontrés, nous avons identifié :

- le manque de 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'au manque 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

Or, localement, des réalisations nous montrent que les élus locaux peuvent faciliter cet accès à l'habitat des porteurs de projets, au travers de plusieurs types d'actions :

- créer un lotissement communal, associant logements et locaux d'activités, pour accueillir de nouveaux habitants et restaurer la dynamique économique du village (exemple du Village d'activités du Pré Tarachou)
- 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)

Ces exemples sont détaillés dans les fiches suivantes.

Un lotissement communal à Miribel-Lanchâtre, associant logements et locaux



Historique et contexte

La commune de Miribel-Lanchâtre se situe sur le balcon Est du Vercors, à une trentaine de kilomètres au sud de Grenoble, dans le Trièves. En 1975, le village ne compte plus que 70 habitants et 4 élèves à l'école qui menace de fermer. Le maire de l'époque décide de faire venir des enfants des quartiers difficiles de Grenoble afin de maintenir l'école et à terme faire venir de nouvelles population dans le village. L'initiative porte ses fruits puisqu'en 1995 on compte 250 habitants.

La pression foncière se fait néanmoins ressentir et risque d'augmenter avec l'arrivée prochaine de l'autoroute A51. La municipalité entame une réflexion sur l'avenir du village. Elle décide de continuer à s'orienter vers l'accueil de nouvelles familles avec des enfants pour maintenir l'école locale et accueillir des porteurs de projets souhaitant créer leur activité pour remplacer les agriculteurs de moins en moins nombreux : s'engager pour éviter que Miribel-Lanchâtre ne devienne un village-dortoir, tout en densifiant le centre bourg et en évitant l'étalement urbain.

Mise en oeuvre

La commune dispose d'un hectare en zone d'urbanisation future (au lieu-dit Pré Tarachou, situé sous l'ancien village) et n'a pas d'idée préconçue sur ce qu'elle souhaite en faire. Appuyée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Isère et le bureau d'étude les Pressés de la Cité, les élus de Miribel entament la réflexion. Des étudiants en architecture sont notamment mobilisés : ils proposent 17 projets d'aménagement de la zone d'urbanisation, dont les maquettes sont exposées dans la salle polyvalente.

La concertation se poursuit avec plusieurs réunions publiques animées par les élus et les Pressés de la Cité afin de recueillir les avis et les propositions de la population. Une équipe pluridisciplinaire, constituée d'un architecte, d'un urbaniste, d'un paysagiste et d'un économiste, réalise ensuite une étude de faisabilité sur la base des projets d'étudiants et de cette concertation. Il en résulte 4 propositions de projets qui sont présentées au Comité de Pilotage.

En 1998, un projet est retenu. Il porte sur 10 860 m² dont 1 557 m² en espace public et voirie, sur 9 lots affectés aux usages suivants :

- 1 lot pour une opération de 8 logements sociaux PLA (Prêt Locatif Aidé) attribué à la Société Dauphinoise pour l'Habitat,
- 3 lots pour la construction de maisons individuelles privées,
- 3 lots pour des bâtiments d'activités avec possibilité de logement de fonction (les baux obligeant les locataires à exercer une activité professionnelle dans ces infrastructures),
- 1 lot pour un bâtiment communal comprenant un logement, des locaux d'activités (qui accueilleront notamment un commerce multiservice) et une chaufferie bois pour alimenter l'ensemble des lots,
- 1 lot réservé à un espace vert, non constructible, à usage commun ou agricole d'une surface de 3500 m².

Une fois cette étude réalisée, commence l'étape de la mise en œuvre. Avant cela, se pose bien sûr la question du financement. Le coût du projet s'élève à 1 million d'Euros. 16 demandes de financement sont déposées par les élus et les techniciens du Comité de Pilotage, qui permettent d'obtenir 650 000€ de subventions. 3 lots sont vendus en accession à la propriété pour 250 000 €. Enfin la commune autofinance 100 000 € de ce projet.

En 2002, le village d'activités du Pré Tarachou est inauguré. Il aura fallu 5 années de travail et pas loin d'une centaine de réunions pour faire aboutir ce projet. Aujourd'hui, Miribel-Lanchâtre a pu accueillir 14 nouvelles familles et redynamiser l'école du village. Une société d'informatique s'est établie dans les locaux d'activités et a créé 15 postes. Elle vient d'acheter un terrain pour y construire de nouveaux bureaux. Le multiservice se maintient difficilement. Deux locaux d'activités cherchent encore de jeunes créateurs. Avis aux intéressés !

Points clés

- participation des habitants du village au processus d'élaboration du projet
- forte prise en compte de l'espace public dans l'aménagement spatial
- intégration de parcelles dévolues à l'implantation d'activités permettant la création d'emplois locaux
- qualité et cohérence urbaines, architecturales et constructives en résonance avec le territoire et les particularités du site (mise en place d'une réglementation spécifique du lotissement annexée au POS)
- intégration de matériaux et systèmes constructifs HQE
- installation d'un chauffage collectif au bois, valorisant la filière locale



prendre beaucoup de précautions par rapport aux porteurs de projets qui achètent les parcelles d'activités et mettre en place une réglementation très stricte pour éviter que certains fassent des opérations immobilières

Dispositifs financiers

- acquisition foncière : Conseil Général, programme LEADER du Syndicat d'Aménagement du Trièves
- études diverses : Conseil Général, FEDER, ADEME
- réseaux secs primaires : Conseil Général, Ministère de l'Intérieur
- réseaux humides : participation du SIVIG (Syndicat Intercommunal des Eaux)
- voiries et réseaux divers : Conseil Général, FEDER, FNADT, Conseil Régional
- participation : Société Dauphinoise pour l'Habitat

Acteurs mobilisés

- la municipalité de Miribel-Lanchâtre : pilotage du projet, concertation avec les habitants
- le CAUE de l'Isère : pilotage du projet
- les étudiants en école d'architecture : proposition de projets d'aménagement
- le Comité de Pilotage : le CAUE, la DDE, la DDAF, le SAT, le Parc du Vercors, le Conseil Général : orientation, recherche de financement
- la Chambre de Commerce et d'Industrie : étude prévisionnelle sur la mise en place d'un commerce multi-service

Contact

Luc Puissat

Maire de

Miribel-Lanchâtre

04 76 34 00 42



Des logements temporaires, dits « passerelles », dans le Limousin



Historique et contexte

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 alors qu'ils doivent par ailleurs payer le loyer de leur logement principal.

Mise en oeuvre

Pour que la question du logement ne soit plus un frein dans cette étape, 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 s'agit d'un logement temporaire et 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 leur projet.

Cette formule d'hébergement permet ainsi non seulement de se rendre compte de 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 des 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 mieux avancer leurs démarches sur place 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.

Parti du site de l'association Les Plateaux Limousins à Royère de Vassivière, 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.

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 logements d'activités passerelles nécessitent en parallèle un appui dans la recherche d'habitat ou de locaux d'activités permanents pour les nouveaux arrivants

Dispositifs

- animation d'un réseau d'acteurs locaux et d'une offre d'hébergement temporaire
- aide au paiement des loyers
- accompagnement des porteurs de projet

Dispositifs financiers

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

Acteurs mobilisés

- Collectif De fil en réseaux : animation du dispositif, gestion des financements du Conseil Régional pour aider les porteurs de projets au paiement des charges locatives
- Conseil Régional Limousin : prise en charge d'une partie des loyers
- loueurs de meublés (privés et communaux)

Contact



De fil en réseaux
05 55 64 54 75

Des logements sociaux dans une commune rurale, à Cobonne



Historique et contexte

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, classe unique, était tombé à quatre élèves. Sans commerce, sans école et sans «point de rencontre» Cobonne refusait de se voir transformée en village dortoir, ou en espace fermé de résidences secondaires.

Mise en oeuvre

Afin de lutter contre cet état de fait, la commune a décidé de créer des logements sociaux pour attirer une population jeune et pérenne. Mais le manque de terrains constructibles a représenté un obstacle majeur à ce projet. En effet, dépourvue de Plan d'Occupation des Sols (POS) et soumise à la loi montagne, Cobonne ne peut en théorie plus accueillir de nouvelles habitations. La loi Montagne de 1977 a en effet instauré l'obligation de construction en continuité des bourgs dans les zones où elle s'applique. Si cette règle relève du bon sens (lutte contre le mitage, protection des espaces agricoles et des paysages montagnards), elle représente un frein majeur au développement des communes situées en zone de montagne.

Le choix de la municipalité se porte alors vers la création ex-nihilo d'un hameau à proximité du village. La commune achète un terrain à l'écart du village et étudie avec l'Office départemental de l'habitat (ODH) de la Drôme la possibilité d'y implanter des logements,

en associant des logements à loyer modérés et des logements en accession à la propriété. Mais ce projet essuie un refus des services instructeurs de l'État. Cette parcelle isolée ne correspond en effet pas aux exigences de constructibilité des communes situées en zone de montagne.

Après une phase de concertation dans laquelle la municipalité a dû mettre toute son énergie, l'État a accepté de réétudier le projet, en demandant une étude d'insertion paysagère pour se prononcer sur sa pertinence. Ce document, réalisé par un architecte, a identifié les diverses formes d'architecture et de construction des hameaux et bâtiments traditionnels du territoire. Sa proposition a été une implantation du nouveau hameau en conformité avec l'esprit de la vallée de la Sye : des bâtiments construits autour d'un espace central, avec l'utilisation des dénivelés naturels 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 : des 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, les nouveaux habitants sont parfaitement intégrés à la vie du village. Le «Hameau» a trouvé sa place dans son environnement.

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 nouveau 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

Dispositifs

- construction de logements sociaux par une commune en coopération avec l'ODH (Office Départemental de l'Habitat)
- modification de la constructibilité d'une zone agricole
- étude d'insertion paysagère

Acteurs mobilisés

- la mairie de Cobonne : initiative du projet
- le CAUE : accompagnement architectural et environnemental
- l'ODH : montage financier et accompagnement du projet de logements sociaux
- architecte conseil : étude du terrain, du bâti vernaculaire, proposition architecturale

Contact

Michelle Gascoin
Maire de Cobonne
04 75 25 24 77



Accès aux locaux d'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 un élément déterminant pour l'avenir des espaces ruraux. Une commune sans services ni commerces de proximité risque de devenir une commune dortoir, moins attractive pour des jeunes actifs et ne répondant pas aux besoins de la population âgée. Par ailleurs, de nombreux porteurs de projets rencontrent des difficultés à trouver un local adapté à leur future activité, notamment au point de vue financier. Parallèlement, les entreprises existantes peinent parfois à trouver des repreneurs.

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

- la démarche de construction d'offre d'activités visant à identifier des locaux vacants et à y créer des activités nouvelles répondant aux besoins de la population locale (exemple de la commune d'Herbeys sur un projet de commerce proposant produits agricoles locaux et épicerie)
- le Droit de Préemption Urbain qui permet à la commune d'acquérir une maîtrise foncière sur le foncier bâti et ainsi d'orienter sa destination (exemple de Monestier-du-Percy qui a dynamisé son centre bourg grâce au DPU)
- la construction et la mise en location des locaux d'activités par la commune, avec par exemple un bail incluant des clauses sur la destination de ces locaux. De nombreuses aides financières permettent aux communes de réaliser ces investissements (exemple de la construction d'un commerce multiservice à La Salle-en-Beaumont)
- la mise en place d'ateliers relais, avec par exemple un système de crédit-bail permettant au créateur d'acquérir des locaux d'activités progressivement et à la commune de réaliser une opération blanche tout en soutenant la création d'activités localement (exemple des ateliers relais pour conforter des installations agricoles en Ardèche)

Ces dispositifs sont détaillés dans les fiches suivantes.

activités

Une démarche participative pour recréer un commerce dans des locaux vacants d'Herbeys



Historique et contexte

Herbeys est une commune périurbaine du Sud Grenoblois qui compte 1200 habitants. En 2009, le nouveau bâtiment de la mairie est en train de s'achever, laissant les actuels locaux vacants. La municipalité souhaite utiliser à bon escient cet espace pour redynamiser le bourg centre et répondre au mieux aux besoins de la population. Les idées sont là, mais il manque une méthode pour qu'elles se concrétisent en projet.

Mise en oeuvre

Un groupe local pour suivre la démarche

Mme Goillot, maire d'Herbeys et l'un de ses adjoints contactent l'ARDEAR qui accompagne des collectivités d'Alpes Sud Isère dans la construction d'offre d'activités rurales. Lors de la première rencontre, il est proposé de créer un groupe local composé de personnes ressources de la commune (élus, habitants, agriculteurs, commerçants). Il aura un rôle de réflexion, de médiation et d'information qui permettra de faciliter l'accompagnement mené par l'ARDEAR.

Faire émerger des idées et des potentiels d'activités

L'ARDEAR anime une première rencontre avec le groupe local. Elle vise notamment à lister des besoins et idées en terme de commerces et de services à maintenir ou à créer ainsi que les atouts et les contraintes de la commune. L'objectif est d'ouvrir le champs des possibles pour, à terme, concevoir une activité "sur mesure", qui corresponde aux spécificités de ce territoire. Lors de cette réunion, il est notamment souligné le manque de commerces de proximité pour répondre aux attentes des habitants, majoritairement actifs et retraités, et une volonté de faire du lien avec les activités agricoles encore nombreuses sur la commune.

L'ARDEAR rencontre donc les agriculteurs d'Herbeys pour recenser avec eux les liens possibles entre la création d'un commerce et les activités agricoles locales : l'idée d'un commerce de produits agricoles locaux et épicerie émerge mais les agriculteurs souhaitent avoir davantage d'éléments pour se positionner. L'intervention de l'association Terre d'envies (anciennement AVEC) permet d'approfondir le fonctionnement et la création d'un magasin de producteurs. De leur côté, les élus qui suivent cette démarche souhaitent aussi valider les idées de commerces et services auprès de la population.

Valider ces potentiels

Pour tester les idées recensées, l'ARDEAR et quelques membres du groupe local mettent en place une enquête publique : un questionnaire est envoyé par la mairie chez tous les habitants; il est aussi laissé en libre service chez les agriculteurs d'Herbeys qui proposent déjà de la vente à la ferme. En un mois, la mairie reçoit plus de 175 réponses soit 560 personnes touchées (presque 50 % de la population). 95 % des participants sont favorables à l'ouverture d'un commerce et souhaitent aussi vivement que ce dernier propose des produits agricoles locaux ainsi que de l'épicerie. Les élus de la commune demandent donc aux agriculteurs s'ils seraient intéressés pour créer un tel commerce, et la réponse est favorable. Il est aussi prévu de réfléchir à l'intégration des habitants qui souhaiteraient s'impliquer dans le projet : une réunion publique est donc prévue et communiquée dans le journal municipal.

Le montage technique du projet

À l'heure où cette expérience est décrite, la démarche n'est pas finalisée. Initiée en juin 2009, elle nécessitera au total entre une et deux années pour aboutir. Néanmoins, voici les prochaines étapes qui seront en partie pilotées par l'ARDEAR en lien avec le groupe local :

- le chiffrage du projet, notamment par la réalisation de devis avec des artisans pour l'aménagement du local qui accueillera le commerce,
- la recherche de financements en lien avec la municipalité et des partenaires financiers : Communauté de Communes du Sud Grenoblois, CDRA Alpes Sud Isère, Conseil Général, Conseil Régional...
- l'accompagnement des agriculteurs (et d'habitants si ceux-ci s'impliquent) dans le montage du commerce (prévisionnel, organisation logistique, statuts etc.). Cet accompagnement sera réalisé par une structure compétente : une liste sera proposée par l'ARDEAR et les porteurs du projet choisiront celle qui leur convient le mieux.

Points clés de la démarche

- une forte mobilisation de quelques élus locaux pour piloter et faire vivre la démarche de construction d'offre d'activité
- un groupe local actif constitué d'élus, d'habitants, d'agriculteurs et de commerçants
- une démarche participative visant à prendre en compte les besoins des habitants
- l'intérêt et l'ouverture d'agriculteurs de la commune pour porter un projet ne s'arrêtant pas à la commercialisation de leurs produits

Dispositifs

- construction d'offre d'activité
- enquête publique

Acteurs mobilisés

- quelques élus de Herbeys : participation au groupe local, lien avec les autres élus du conseil municipal, implication dans la mise en oeuvre et le dépouillement des questionnaires de l'enquête publique, contacts fréquents avec l'ARDEAR
- le groupe local : réflexion, information et médiation sur la démarche menée par l'ARDEAR
- l'ARDEAR : (appui méthodologique : Plate-forme de Développement Rural) : pilote et anime la démarche de construction d'offre d'activités

Contact

Brigitte Goillot
Maire de Herbeys
04 76 73 63 76
ARDEAR
Catherine Dulong
04 76 78 87 39



- Terre d'envies : intervient ponctuellement comme "expert" pour informer sur le fonctionnement d'un magasin de producteurs

Dynamisation du centre bourg à Monestier-du-Percy



Historique et contexte

Monestier-du-Percy est un village triévois d'environ 200 habitants. Son maire actuel, Samuel Martin, est convaincu de l'importance du maintien des activités économiques et de populations jeunes sur le territoire. Depuis plusieurs années, il s'est donc engagé dans le soutien de projets d'installation agricole et plus largement de création d'activités rurales afin de maintenir des services de proximité.

Voici quelques-unes des initiatives que sa municipalité a mises en œuvre.

Mise en œuvre

Dynamiser le centre bourg

Il y a une quinzaine d'années la commune acquiert un Droit de Préemption Urbain (DPU) qui lui permet de pouvoir préempter les biens mis en vente dans les zones Urbanisées et A Urbaniser. Cet outil est important pour la municipalité puisqu'il lui permet de saisir les opportunités foncières qui se présentent.

En 1995, elle achète ainsi un grand corps de ferme situé à proximité de la mairie. Il constitue un patrimoine qui doit être entretenu, mais aussi une opportunité pour accueillir des activités économiques, sociales et culturelles et dynamiser ainsi le centre bourg et la vie de la commune.

Une salle des fêtes et une salle pour les jeunes sont ainsi créées, ainsi qu'un local pour l'association des chasseurs. Un logement social sera aménagé par la suite. Cet espace est par ailleurs valorisé en créant un multiservice (épicerie). Les travaux d'aménagement sont pris en charge en partie par la commune (fonds propres) et en partie par le commerçant au travers d'un partenariat public-privé réussi.

Ensuite elle acquiert un bâtiment où est créé un bar-restaurant, qui propose aussi du dépôt de pain, de la vente de presse et un point vert bancaire.

Enfin, depuis peu, la commune souhaitant soutenir l'activité culturelle, accueille en résidence une compagnie de théâtre dans la grange du corps de ferme réaménagé. En 2008, la mairie a acquis deux autres biens : une maison et son terrain jouxtant le corps de ferme qui est affecté à l'habitat locatif; un hangar d'une ancienne entreprise de travaux publics qui permet depuis de stocker le matériel communal. Toutes ces activités se situent à proximité les unes les autres, créant ainsi un bourg centre attractif et dynamique.

Bien sûr, l'acquisition et par là-même la maîtrise du foncier posent la question des moyens financiers. Pour certains de ses achats, la commune a bénéficié de subventions du Conseil Général. Pour le premier achat, elle a fait appel un emprunt, qui est aujourd'hui remboursé.

Elle a ensuite revendu certains des bâtiments, notamment le bâtiment de la cure qui a permis par ailleurs l'installation d'un restaurant après sa revente.

Appui à l'installation agricole

En 2009, un couple est en démarche d'installation sur une activité de maraîchage. Un agriculteur leur a cédé une parcelle que les deux jeunes ont défrichée afin de pouvoir l'exploiter. Néanmoins, le chemin communal qui y mène est en mauvais état et limite l'accès au terrain. Ils sollicitent alors la mairie pour le réhabiliter afin de faciliter l'installation des porteurs de projets. Ces derniers ont aussi interpellé le maire sur leur difficulté à trouver un logement. En effet, ils n'ont pas les moyens financiers d'investir dans une habitation ; l'offre de location est peu fournie et les prix élevés du fait des facilités d'accès depuis Grenoble.

Utilisant son DPU, la commune a acheté quelques temps auparavant une maison dans l'éventualité d'un besoin pour la mairie.

La municipalité propose donc de la louer aux futurs agriculteurs pendant quelques mois comme solution temporaire car l'isolation y est très difficile. A la fin de la période estivale, les porteurs de projets n'ont toujours rien trouvé et alertent la commune qui s'engage à réaliser les aménagements nécessaires pour que les habitants puissent y rester.

En étant ouvert et réactif aux besoins de ces porteurs de projets, la commune facilite leur implantation et donne envie à d'autres d'emboîter le pas.

Ces initiatives permettent à des jeunes qui passent à Monestier-du-Percy d'y trouver une place et de s'y installer. Cela a notamment permis un fort rajeunissement de la population et une dynamisation de la vie locale.

Points clés

- une forte volonté des élus locaux d'accueillir de nouvelles populations
- une maîtrise du foncier par la commune
- une ouverture et une réactivité de la part de la municipalité sur les besoins des porteurs de projets
- avoir une bonne capacité à jongler avec le budget et l'aspect juridique en même temps et/ou savoir s'entourer de bons conseils



vigilance sur les éventuelles libérations de foncier sur la commune en anticipant des possibilités de projet

Dispositifs

- droit de Préemption Urbain



Contact

Samuel Martin
Maire de
Monestier-du-Percy
04 76 34 40 65



Le construction et la mise en gérance d'un commerce multiservice à La Salle-en-Beaumont



Historique et contexte

La Salle-en-Beaumont est un village isérois de 300 habitants, situé au coeur du Beaumont, sur la route Napoléon qui mène vers Gap. En 2003, la boulangerie locale ferme tout comme le bar du village qui a clôt ses portes quelques temps auparavant. La commune n'a donc plus de commerce de proximité ni de lieu de rencontre entre les habitants. Les élus locaux décident donc de se mobiliser pour pallier ce manque et proposer un vrai service de proximité.

Mise en oeuvre

La commune sollicite l'appui d'un bureau d'étude (Accord en Vert) afin que ce dernier réalise une étude de faisabilité sur la création d'un commerce. Cette étude passe d'abord par la réalisation d'une enquête publique auprès des habitants de La Salle-en-Beaumont et des communes voisines pour mieux connaître leurs besoins. Elle analyse aussi le contexte de la commune et ses potentiels en terme de développement de nouvelles activités. Les élus de La Salle-en-Beaumont approfondissent leur réflexion en rencontrant des élus de communes ayant déjà porté des initiatives similaires et notamment ceux de Saint-Guillaume, une commune du Trièves.

En parallèle de cette démarche, la commune est sollicitée par un couple récemment installé à La Salle-en-Beaumont et souhaitant ouvrir une ferme-auberge. Ayant la volonté de soutenir ces personnes, les élus vont chercher une mise en adéquation des deux projets. Avec ces porteurs de projets ainsi que le bureau d'étude, ils arrivent à la définition d'une entreprise avec quatre centres de profits : un commerce de proximité, un café de village, une auberge et service traiteur, des chambres d'hôtes et un relais poste. Le bureau d'étude analyse la rentabilité prévisionnelle de ce projet de création d'activité, qui s'avère potentiellement viable pour le couple.

Accord en vert se penche aussi sur le chiffrage des investissements ainsi que sur les financements possibles :

	Immobilier	Mobilier	Total H.T.
Logement gérant	95 400 €		95 400 €
Commerce – café épicerie – restaurant	266 500 €	67 950 €	334 400 €
3 chambres accueil et salle de vie	114 500 €	3 480 €	118 000 €
Total	476 400 €	71 430 €	547 800 €

Source : Faisabilité de l'ouverture d'un pôle multiservices et d'accueil au centre bourg de La Salle-en-Beaumont, Accords en vert, 2003.

Le projet est financé à hauteur de 370 000 € par des aides du Conseil Général, de la Région, de l'Etat et de l'Europe (FEDER). La commune contracte un emprunt pour le restant.

Pour la mise en œuvre concrète, la commune dispose d'un terrain en bordure de la nationale sur lequel il est possible de construire un commerce ainsi qu'un logement de fonction, en continuité d'un bâtiment communal en construction. Les élus se chargent des demandes de financement du projet selon les pistes identifiées. La commune doit contracter un emprunt qui sera remboursé grâce aux mensualités payées par le couple de gérant. De plus, un bail commercial est signé entre les gérants et la commune. Il comporte une clause les obligeant à demander une autorisation à la commune en cas de changement d'activité. En 2006, le commerce ouvre enfin et propose donc : un commerce de proximité, un café-restaurant-traiteur ainsi que de la location de chambres. Les populations locale et de passage fréquentent régulièrement ce lieu où l'accueil est chaleureux. Néanmoins, le couple de gérant dépose le bilan fin 2007 : une restauration trop gastronomique au regard des attentes des clientèles locale et de passage et quelques erreurs de gestion ont mis en difficulté l'activité.

Les gérants alertent les élus trop tard pour que ceux-ci puissent leur venir en aide. Ils arrêtent donc leur activité. Les élus n'ont pas pu anticiper la recherche de repreneurs mais ne souhaitent pas pour autant que l'activité s'arrête par peur de perdre la clientèle qui est déjà fidélisée. Aussi, pendant deux mois, les élus de La Salle-en-Beaumont vont se relayer pour maintenir le commerce ouvert tous les matins. En parallèle, ils recensent les personnes intéressées pour reprendre l'activité. Uniquement par le bouche-à-oreille, ils vont recevoir les candidatures de 7 couples. Ils choisissent un couple selon ses compétences et l'adéquation avec le projet de la commune. Depuis, l'activité a été relancée. Les élus regrettent néanmoins que l'amplitude d'ouverture ait été largement restreinte notamment dans les périodes non touristiques, et que la population locale ne retrouve pas le service de proximité sur lequel elle pouvait compter : ce qui entraîne au fil du temps un retrait de la fréquentation des locaux. Un des enseignements que les élus font de cette expérience est l'importance de la personnalité des gérants dans le développement de l'activité et dans la réussite du projet.

Points clés

- une forte volonté des élus de développer et maintenir un commerce de proximité
- la recherche d'un compromis entre le projet de la commune et celui des porteurs de projets
- une expertise de bureau d'étude sur la faisabilité, notamment économique et financière, du projet



intégrer au bail une ou des clauses pour s'assurer que les porteurs de projets mettent en œuvre les activités à destination des publics ciblés initialement par la commune

Dispositifs financiers

- le Conseil Général, aux titres du multiservice, des équipements touristiques, du logement
- la Région, dans le cadre de l'aide à l'immobilier d'activités commerciales ou artisanales en zones rurales défavorisées
- l'Etat pour le multiservice dans le cadre du Fisac
- le FEDER en complément pour le multiservice et l'unité d'accueil

Acteurs mobilisés

- les élus de La Salle-en-Beaumont : pilotage du projet, accueil et appui des porteurs de projets, maintien du commerce lors du départ du premier couple de gérants
- le bureau d'étude Accord en Vert: étude de faisabilité globale du projet
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble : accompagnement des futurs gérants

Contact

Marie-Noëlle Battistel
Maire de la
Salle-en-Beaumont
04 76 30 40 39



Des ateliers-relais en crédit-bail pour conforter des installations agricoles en Ardèche.



Historique et contexte

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.

Mise en oeuvre

Dans le cadre d'un contrat de développement économique financé par le Conseil Régional Rhône-Alpes, le syndicat mixte a 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'activités notamment agricoles.

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, qui sont venus faciliter 2 installations agricoles en cours de réalisation.

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 à long terme sur 18 ans à l'issue de laquelle les locataires deviennent 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.

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

Dispositifs

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

Dispositifs financiers

Pour l'atelier de découpe de volailles

Coût total : 473 000 francs (soit environ 72 000 €) (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 environ 91 000€)

- Europe (PDR) : 25%
- État : 30%
- Syndicat Intercommunal : 45%

Acteurs mobilisés

- 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

Contact



Communauté
de communes du Pays
Beaume Drobie
04 75 89 80 80

Accès au foncier

L'accès au foncier agricole :
une question souvent sensible localement,
mais dans laquelle les élus peuvent avoir un rôle fondamental.

Pour des porteurs de projets agricoles hors cadre familial, l'accès au foncier agricole est souvent l'obstacle à la réalisation du projet. Un certain nombre de phénomènes rendent l'accès au foncier très difficile :

- l'opacité du marché des terres agricoles : malgré les outils d'information du public sur les cessions de terres agricoles (notamment ceux des SAFER), ce marché reste confidentiel. Un grand nombre de porteurs de projets n'ont pas accès à cette information
- l'agrandissement des exploitations agricoles existantes reste favorisé dans les faits. Malgré le nombre d'exploitants agricoles qui cessent leur activité chaque année, moins d'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 constatés sur le bâti depuis une dizaine d'années. Cette situation est due à la concurrence entre différents usages : agricole, résidentiel, loisirs et infrastructures

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

- en modifiant le POS ou le PLU pour maintenir du foncier agricole et lutter contre l'étalement urbain (exemple de Saint-Martin d'Uriage)
- en créant des fermes communales, pour dégager le porteur de projet du poids du portage du foncier et du bâti agricole (exemple de la Ferme Communale du Rivier-d'Allemont)
- 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 (exemple de Saint-Dizier-en-Diois)
- en réalisant localement une animation auprès des propriétaires fonciers, pour identifier les terrains en friche, et permettre ainsi le repérage des potentialités d'installation sur la commune (exemple du GFA de Grusse)
- en mettant à disposition des espaces test ou relais pour de jeunes installés, afin qu'ils puissent se lancer dans leur projet (exemple des vignes relais de Saint-Haon)

Ces différentes expériences sont décrites dans les fiches suivantes.

La modification du PLU et la création d'une ferme communale à Saint-Martin d'Uriage



Historique et contexte

Située à une quinzaine de kilomètres au sud de Grenoble, Saint-Martin d'Uriage est une commune péri-urbaine qui a su conserver son caractère rural. En effet, malgré la forte pression foncière sur les terrains, 67% de l'espace est classé en zone naturelle (forêt et alpages) et 27 % de l'espace est réservé à l'agriculture. Cette situation s'explique par une forte volonté des élus de maîtriser le foncier pour éviter l'étalement urbain et maintenir une agriculture vivante et de proximité.

La commune de Saint-Martin d'Uriage a porté deux initiatives en faveur de l'agriculture.

Mise en oeuvre

Un engagement politique fort pour lutter contre l'étalement urbain et maintenir l'agriculture

En 2001, la commune termine la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS). Elle a travaillé avec l'appui d'un bureau d'étude qui l'a aidée dans ses réflexions. Partant du constat qu'elle n'aurait pas les moyens avant très longtemps d'équiper les surfaces réservées à la future urbanisation (> à 100ha) et de créer les infrastructures qu'une telle augmentation de population nécessiterait, elle a redonné une vocation purement agricole à 100 hectares, affirmant ainsi son souhait de maintenir une agriculture forte sur la commune. Elle va alors être confrontée aux désaccords de certains des propriétaires qui souhaitent que leurs terrains restent potentiellement constructibles. Plusieurs vont faire des recours en justice auprès du Tribunal Administratif. Aucun de ces recours n'aboutira, les dossiers étant non recevables ou le tribunal donnant raison à la municipalité.

Maintenir des exploitations agricoles

La même année, une ferme équestre comprenant plusieurs granges et entourée de 15 hectares est mise en vente sur le haut de la commune, au lieu-dit "Pinet d'Uriage". La SAFER lance un appel à candidature pour trouver des acquéreurs, en priorité avec des projets agricoles. La municipalité a vent de la transaction à venir. Elle souhaite que ce lieu continue à héberger une activité agricole, d'autant qu'il est de plus en plus rare de trouver sur la commune des exploitations agricoles d'un seul tenant comme celle-ci. Néanmoins, elle n'a pas la capacité financière pour acquérir la totalité de l'exploitation agricole. En parallèle, la commune reçoit un courrier de Monsieur et Madame Boufflers: ils sont apiculteurs, déjà installés sur une commune voisine. Leur ferme fait alors moins d'un hectare ce qui ne leur permet pas de développer leur exploitation, notamment par les biais d'une activité d'accueil pédagogique qui nécessite de l'espace pour les animaux.

Les élus de la commune reçoivent le couple pour en savoir plus sur leur projet. Les Boufflers sont très intéressés par le lieu mais n'ont pas la capacité financière d'acheter la totalité des biens fonciers (malgré la vente de leur ferme à Vaulnaveys le bas). Les élus souhaitent appuyer leur projet qui permettrait à la fois le maintien d'une activité agricole, qui plus est si elle propose de l'accueil et de l'hébergement touristique.

Huit ans après leur nouvelle installation...

Les Boufflers continuent leur activité apicole. Ils ont arrêté la pension de chevaux qu'ils avaient reprise à leur arrivée à Saint-Martin d'Uriage. Par contre, ils ont développé les activités pédagogiques, l'hébergement touristique ainsi que la production d'œufs qui sont vendus lors de marchés fermiers qui ont lieu sur la ferme.

Le 20 novembre 2001, le Conseil Municipal de Saint-Martin d'Uriage décide que la commune se porte candidate à la mise en place d'un partenariat avec les porteurs de projet pour l'acquisition : la commune achète les terrains, l'écurie et une grange et les Boufflers acquièrent la maison d'habitation, les gîtes et un bâtiment qui abritera ensuite un magasin de vente de miel. Un bail rural est signé entre la municipalité et les agriculteurs; il définit notamment le versement d'un loyer trimestriel.

Points clés de la démarche

- forte volonté des élus pour maintenir l'agriculture sur leur territoire
- achat d'une partie des terrains pour garder la maîtrise foncière
- partenariat entre la municipalité et les agriculteurs avec la signature d'un bail de carrière
- partenariat avec la SAFER



- avoir une vision globale de l'activité agricole sur leur commune et la considérer comme une activité économique à part entière
- rester en contact étroit avec leurs agriculteurs pour bien connaître leurs besoins, leurs projets et leurs difficultés de manière à les soutenir et à faciliter leur recherche de foncier cela permet également d'anticiper les cessations d'activité

Dispositifs mobilisés

- modification du zonage du POS
- acquisition à l'amiable et appel à candidature par la SAFER

Acteurs mobilisés

- la municipalité de Saint-Martin d'Uriage : pilotage des actions, modification du POS, acquisition des terrains et d'une partie des bâtiments
- le bureau d'Etude : appui de la municipalité dans la révision du POS
- la SAFER : appel à candidature

Contact

Mairie

de Saint-Martin d'Uriage

04 76 59 77 10



Jarrie maintient des activités agricoles et rurales au Château de Bon Repos

La commune de Jarrie, située dans le Sud Grenoblois, a aussi mis en œuvre une démarche afin de maintenir l'activité agricole localement. Elle a récemment acquis 25 hectares dont 1,8 hectares de terrains constructibles, à proximité du Château de Bon Repos qu'elle possède déjà. Jarrie recherche aujourd'hui des porteurs de projets en maraîchage biologique, intégrant si possible une vocation sociale telle l'insertion de personnes en difficulté par le travail. Les terrains restants seront loués via un bail rural à un éleveur de chevaux déjà présent auparavant et que la commune ne souhaite pas exproprier. La municipalité conserve une grange de 600 m² afin d'y développer des activités municipales ou associatives. Soulignons que la SAFER a joué un rôle d'arbitrage entre la commune, les propriétaires et les utilisateurs lors de l'acquisition de ces terrains, étape essentielle pour la réalisation de ce projet. L'ADAYG aide la commune dans ses recherches de candidats à l'installation.

Contact : Mme Boulemnakher, responsable urbanisme et foncier à la mairie de Jarrie : 04 76 68 88 01

La ferme communale du Rivier-d'Allemont : une histoire qui dure



Historique et contexte

Le Rivier-d'Allemont, hameau de la commune d'Allemont se situe dans l'Oisans en Isère à plus de 1 200 mètres d'altitude et compte aujourd'hui 25 habitants. L'exode rural y a été fort et en 1975, il n'y a plus d'agriculteurs sur la commune; les terrains s'enrichissent de façon considérable. Un groupe d'habitants se réunit et décide de s'organiser pour implanter une nouvelle ferme sur le Rivier et permettre ainsi l'exploitation des surfaces laissées à l'abandon.

Mise en oeuvre

Une trentaine d'habitants ou de sympathisants du projet deviennent ainsi soucripteurs de la Société Coopérative Agricole d'Élevage et de Protection de la Nature qui est créée pour porter le projet. Avec 94 millions d'anciens Francs (dont 19 apportés par les soucripteurs, 25 millions empruntés et 60 millions d'aides), la coopérative construit un bâtiment agricole agrémenté d'un logement et investit dans un troupeau de vaches laitières et du matériel. Un accord est passé avec les propriétaires fonciers de 70 ha pour qu'ils mettent à disposition gratuitement leurs terrains en échange de leur entretien. Dans un premier temps la coopérative salarie un couple, mais les charges s'avèrent trop importantes et la décision est rapidement prise de mettre en gérance libre la ferme. Le troupeau et le petit matériel est racheté par le couple grâce à leur Dotation Jeunes Agriculteurs.

En 1993, la ferme doit être mise aux normes. La coopérative n'a pas les moyens financiers de faire ces aménagements et demande à la municipalité de s'impliquer sur le projet en rachetant le bâtiment. Pour la commune, la ferme du Rivier doit être soutenue: au delà de l'entretien de l'espace, elle permet aussi le maintien d'une activité économique et humaine essentielle pour un hameau où la population est vieillissante et où l'isolement se fait ressentir. Néanmoins, la municipalité pose une condition au rachat des bâtiments : elle souhaite que les propriétaires fonciers créent une Association Foncière Pastorale afin de louer les terrains aux gérants de la ferme. Le bâtiment est ensuite racheté 18,5 millions d'anciens Francs et mis aux normes. La municipalité autofinance ces investissements.

À partir de cette période, plusieurs gérants vont se succéder faisant évoluer l'exploitation vers un élevage de chèvres. En 2006, après une expérience difficile avec un couple de gérants, la commune décide de prendre en main le renouvellement de la gérance.

En lien avec l'ADASEA, la commune diffuse un appel d'offre. Elle souhaite trouver un couple sans enfant (car il n'y a ni école, ni ramassage scolaire dans ce hameau), expérimenté et étant prêt à travailler dans les conditions difficiles liées à l'altitude, au climat et aux terrains pentus de l'AFP.

En Mars 2007, une commission locale se réunit pour rencontrer les porteurs de projets sélectionnés au préalable et notamment Cécile Strauss et Philippe

Manuel qui vont convaincre leurs interlocuteurs. Le couple s'installe sur la ferme en juin 2007 avec un troupeau de 35 chevrettes. A leur arrivée, ils vont se présenter aux habitants du hameau et proposent un partenariat avec le restaurant local. Les habitants quant à eux viennent visiter la bergerie et le magasin remis en état, dans un souci d'accueil de ces nouveaux arrivants.

Aujourd'hui, après 2 années, la ferme fonctionne bien : le troupeau augmente progressivement jusqu'à 50 chèvres. Les fromages sont vendus aux touristes, aux habitants et au restaurant voisin. Pour appuyer les gérants, la commune emploie Philippe Manuel pour le déneigement. Le couple et la commune sont satisfaits de la situation.

Points clés

- volonté locale des habitants de maintenir une activité agricole: création initiale d'une Coopérative
- mise à disposition d'un bâtiment d'exploitation, d'un logement et de foncier
- travail en partenariat avec les acteurs du monde agricole
- recherche de projets adaptés aux terrains disponibles et aux conditions de vie sur la commune
- effort de la part des nouveaux gérants pour s'intégrer dans le village et des habitants pour accueillir les nouveaux gérants



ce type de location nécessite d'explicitier dans le contrat qui, des propriétaires ou des locataires aura la charge des travaux d'entretien courant

Dispositifs financiers

- Société Coopérative Agricole
- Association Foncière Pastorale
- ferme communale et mise en gérance

Acteurs mobilisés

- les habitants et propriétaires fonciers : initiative du projet, mise à disposition du foncier, création et gestion de l'AFP
- la mairie de d'Allemont : création et gestion de la ferme communale, implication dans la sélection puis l'intégration de nouveaux gérants
- l'ADASEA de l'Isère : recherche de porteurs de projets et mise en relation avec la mairie

Contact

M. Gignes
Maire d'Allemont
04 76 80 70 30



Saint-Dizier-en-Diois Une forte mobilisation locale pour favoriser l'installation



Historique et contexte

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 Saint-Dizier-en-Diois à vocation agricole et essentiellement pastorale sont depuis longtemps sensibles à la question du foncier.

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.

Mise en œuvre

En 2003, une ferme de cette commune est rachetée par l'intermédiaire de 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. Peu de temps après, 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 des chevriers devenue très précaire.

Elle sollicite la Safer. Malheureusement, le temps manque, et elle ne parvient pas à mobiliser 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 mobilisation porte ses fruits et 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 avec les indivisaires 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 Ingrid et Fabien avec leur projet d'élevage ovin et de micro brasserie, ainsi que Didier sur une petite partie des terres pour développer un verger.

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 à Ingrid et Fabien pour leur projet d'élevage et de micro brasserie et Didier 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.

Même si le projet de ferme communale n'a finalement pas vu le jour, ce sont donc 4 créations d'entreprise (dont 3 agricoles) qui ont été permises en quelques années grâce à l'intervention d'élus militants et la mobilisation de la population locale ainsi que d'outils juridiques et financiers particuliers.

Points clés

- des élus locaux mobilisés sur la veille foncière, motivés pour intervenir pour le maintien d'activités 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

Dispositifs

- veille foncière
- SCI
- Épargne locale
- foncière Terre de Liens

Dispositif 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)

Acteurs mobilisés

- conseil municipal, élus locaux : veille foncière
- groupe local : collecte d'épargne locale
- porteurs de projet
- Safer : médiation foncière
- Terre de Liens - La Foncière : accompagnement technique, mobilisation de fonds de la Foncière

Contact

Mairie

de Saint-Dizier-en-Diois

04 75 21 47 88



Un Groupement Foncier Agricole pour faire vivre la commune de Grusse



Historique et contexte

En décembre 1999, Gilbert Bouillod, alors maire de Grusse, petite commune viticole du Jura, voit son village de plus en plus envahi par des friches. Alors que 30 ans plus tôt, de nombreux vigneronns faisaient vivre ce territoire, plus aucun agriculteur n'est installé et la commune ne compte plus que 10 ha de vignes sur les 100 ha qui existaient dans les années 50.

Décidé à ne pas laisser mourir son village, Gilbert Bouillod lance un appel dans un journal local pour que des vigneronns reviennent s'installer. Suite à cet article, la Direction Départementale de l'Agriculture prend contact avec lui ainsi qu'un jeune souhaitant s'installer en maraîchage biologique. C'est alors que l'aventure commence.

Mise en oeuvre

Plusieurs personnes, des réunions sont organisées avec plusieurs DDA et une juriste du Ministère en charge de l'aménagement afin de réfléchir à la forme juridique la mieux adaptée pour permettre de rassembler les terres abandonnées et en friches des propriétaires des 700 petites parcelles concernées. 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 grand 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, soit 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... Après un remembrement important, les membres du GFA ont remis en état les parcelles : défrichage et plantation de nouveaux pieds de vigne.

Tout ce travail a permis, dans un premier temps, la création de 5 projets :

- 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'escargots 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 afin de pouvoir respecter les échéances de son prêt.

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

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

Dispositifs

- GFA
- association foncière
- remembrement

Dispositif 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

Acteurs mobilisés

- 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)

Contact

Gilbert Bouillod
(ancien maire de la commune,
aujourd'hui délégué du GFA)
03 84 25 01 21



Une « vigne relais » dans le Roannais



Historique et contexte

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 met en évidence la contrainte de devoir démarrer avec des vignes jeunes qui ne seront productives qu'à partir de la troisième année après la plantation.

Mise en œuvre

Elle 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 jeunes 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 vignerons en place intéressés pour les aider et les encadrer).

En parallèle, un comité de pilotage, qui réunit notamment des représentants 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 et vont pouvoir démarrer rapidement un cycle de production.

Volontaire pour faire avancer les choses, la communauté de communes de la Côte roannaise, qui pilote le projet, démarre la recherche de financements ainsi que de foncier. Celle-ci s'avère difficile dans un contexte de crise viticole et de développement important de l'urbanisation. Mais en 2006, une belle opportunité se présente sur la commune de Saint-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. Afin de ne pas rater l'occasion, la communauté de communes demande à la Safer de stocker les 3 ha le temps de mettre en place le montage juridique adéquat et de finaliser la recherche de financements.

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 vignerons de l'AVR.

La communauté de communes de la Côte roannaise leur met à leur 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 en fera bientôt de même.

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 en soutien à des vignerons en difficulté.

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...

Dispositifs

- « Vignes relais » – convention d'usage temporaire de 3 ans renouvelable pour 1 an
- accompagnement/tutorat
- stockage de foncier (Safer)

Dispositif financier

- acquisition des 3 ha de vignes : 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 en état des parcelles (remplacement des pieds de vignes abîmés). Une petite parcelle doit être replantée en 2012

Acteurs mobilisés

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

Contact

Communauté
de communes
de la Côte roannaise
04 77 64 21 33



D'autres idées

venues de départements ou régions voisins...

Il existe de nombreuses autres initiatives en Rhône-Alpes et plus largement en France. Voici quelques pistes avec des contacts de personnes ressources pour ceux qui souhaiteraient avoir d'autres idées de projet :

Habitat

- création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif pour des logements locatifs à destination de jeunes ruraux, à l'initiative d'une association de jeunes du Pays Basque

Contact : Association Herrian Bizi -
Amaia Lerissa, Présidente - 06 86 36 51 61

- expertise et portage de foncier par le Conseil Général de Lozère, pour faciliter l'acquisition de terrains privés et la construction de logements sociaux par des communes rurales

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

Locaux d'activités

- construction d'une boulangerie communale en impliquant la population et les porteurs de projets, Fontanès (42)

Contact : Maire de Fontanès : 04 77 20 87 08

- acquisition d'un local et création d'une auberge multiservice et de logements sociaux, à Meys (69)

Contact : Mairie de Meys : 04 74 26 60 55

- création d'un atelier relais et d'un logement à destination d'un électricien, Issamoulenc (07)

Contact : Mairie d'Issamoulenc : 04 75 66 85 68

- maison médicale pluridisciplinaire pour coordonner une offre de soins en secteur rural, Gouzon (23)

Contact : Mairie de Gouzon : 05 55 84 19 96

- création de 4 ateliers relais avec dispositif de crédit-bail, par une Communauté de Communes de Haute-Loire : installations d'une épicerie-bar, d'un menuisier, d'une boulangerie, et d'un confiturier bio

Contact : Communauté de Communes de la Ribeyre
Chaliergue et Margeride : 04 71 77 43 80

Foncier agricole

- portage de foncier agricole pour des installations agricoles ou agricoles atypiques, par le Conseil Général d'Ille et Vilaine et en partenariat avec la SAFER Bretagne

Contact : Conseil Général d'Ille et Vilaine,
Jean-Philippe Dusart : 02 99 02 40 89

- acquisition et mise à disposition de terrains et de bâti pour installer un projet collectif agricole, créer un lieu de vie pour les familles et des jardins et activités de recherche en écologie, par la Communauté de Communes du Plateau de Gentioux (23)

Contact : Communauté de Communes
du Plateau de Gentioux : 05 55 67 92 49

- repérage de foncier vacant, création d'une Association Foncière Pastorale et d'une chèvrerie communale et de logements sociaux à Lamelouze (30)

Contact : Mairie de Lamelouze : 04 66 34 06 77

- mise à disposition de terrains pour l'installation de deux maraîchers bio et mise en place de repas bio dans les cantines scolaires en partenariat avec ces deux agriculteurs, à Ambert (63)

Contact : Mairie d'Ambert : 04 73 82 07 60

- réhabilitation de terrasses grâce à des chantiers d'insertion, pour réimplanter des activités agricoles : vignes, plantes aromatiques et médicinales, verger conservatoire

Contact : Communauté de Communes
de Massiac (15) : 04 71 23 07 11

Annexes

Annexe 1

Présentation des principaux acteurs

- P I Conseil Régional Rhône Alpes et CDRA Alpes Sud Isère
- P II Conseil Général de l'Isère
- P III EPFL
- P IV Autres acteurs

Annexe 2

Présentation de quelques dispositifs

- P V Documents d'urbanisme :
 - le SCOT, le PLU, le PLH
- P VI Dispositifs habitat :
 - le lotissement communal, la ZAD, le DPU les OPAH
- P VII La construction d'offres d'activités, une démarche de développement local
- P VIII Dispositifs locaux d'activités :
 - P IX • le droit de préemption sur les fonds de commerce et d'artisanat, les différents baux, le FISAC
- P X Dispositifs fonciers agricoles :
 - P XI • les ZAP, les fermes communales et fermes relais, le PAEN, la Foncière Terre de Liens, la réserve foncière, le bail rural, le GFA et le GFR, l'AFP et l'AFA.

Le Conseil Régional Rhône-Alpes et le CDRA Alpes Sud Isère

Le Conseil Régional Rhône-Alpes peut soutenir des initiatives de collectivités pour favoriser l'accès à l'habitat, aux locaux d'activités et au foncier agricole grâce à des aides dites « de droit commun » ou dans le cadre des Contrats de Développement Rhône-Alpes. Les CDRA sont un moyen d'intervention contractuel avec des territoires engagés dans un projet de développement local. Ils constituent des outils d'élaboration, de financement et de réalisation d'un projet de territoire sur 10 ans. Les PSADER (Plan Stratégique Agricole et de Développement Rural) sont des programmes d'actions complémentaires pour l'agriculture, la forêt et la filière bois. Ne sont présentées ci-dessous que les aides auxquelles sont éligibles les collectivités.

Politique de droit commun

Retrouvez l'intégralité des aides de droit commun sur le site www.rhonealpes.fr

● Locaux d'activités

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

Modalités : dernier commerce de son type dans la commune, initiative privée défaillante. Acquisition de terrain, bâtiment, construction, travaux d'aménagements. 30 ou 40 % de la dépense subventionnable, plafonnée à 152 500 € H.T.
Contact : Service économie : 04.72.59.40.01

● Foncier

Soutien à la création et au développement d'Établissements Publics Fonciers en Rhône-Alpes

(plus de détails dans le document spécifique à l'EPFL).

Le CDRA Alpes Sud Isère

Retrouvez l'intégralité des aides du CDRA Alpes Sud Isère sur le site www.alpes-sud-isere.fr
Contact CDRA - PSADER Alpes Sud Isère : 04.76.78.86.38

Le programme d'actions du CDRA et du PSADER s'achève en 2011 et sera suivi d'une nouvelle programmation de 2011 à 2016.

● Habitat

Aide à la création de réserves foncières et immobilières pour la création de logements locatifs

Modalités : minimum 1/3 de logements locatifs sociaux. Aide directe à l'acquisition foncière. 30 % de la dépense subventionnable.

Développer et améliorer l'habitat à travers des OPAH / PIG

Modalités : appui à la réalisation d'études diagnostic préalable et au suivi-animation de l'OPAH ou du PIG. 30 % de la dépense subventionnable.

Construction et aménagement de logements sociaux dans une démarche environnementale

Modalités : soutien de projets pilotes et expérimentaux. Assistance à maîtrise d'ouvrage, communication, investissement. 20 % de la dépense subventionnable.

● Locaux d'activités

Création de bâtiment(s) relais

Deux projets retenus : construction par le SMIME d'un bâtiment relais en Matheysine, projet de la communauté de communes du sud grenoblois : rénovation de la friche Alliance.

Valorisation de produits locaux

Modalités : aide financière à la création de projets de transformation ou de vente de leurs produits par des agriculteurs. 50 à 80 % de la dépense subventionnable selon le type de dépenses : étude de faisabilité, promotion, équipement de transport ou de transformation...

● Foncier et bâti agricoles

Réhabilitation et mise en valeur des paysages

Modalités : aide à la remise en état agricole d'espaces à intérêt paysager en vue d'en confier l'exploitation durable à des agriculteurs. 50 % du coût des travaux.

Réalisation de bâtiments relais/fermes communales pour élevages herbivores

Modalités : 50% du coût de l'étude de faisabilité plafonnée à 5000 €. 20% du montant de l'acquisition de la ferme communale ou bâtiment relais, plafonné à 250 000 €.

Soutien à l'acquisition foncière

Modalités : en cohérence avec la politique PAEN du Conseil Général de l'Isère. 20 % du coût d'acquisition.

Le Conseil Général de l'Isère

Quelle est la politique générale du Conseil Général de l'Isère ?

Le Conseil Général s'est fixé plusieurs orientations stratégiques concernant l'habitat, le développement économique et le soutien à l'agriculture.

Concernant sa politique d'urbanisme, il souhaite tout d'abord travailler en priorité sur le tissu urbain existant pour revaloriser le bâti et les terrains disponibles, sous-utilisés, ou en friches. Il souhaite par ailleurs œuvrer pour un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace et articulé au mieux avec les moyens de transport (à l'échelle des bassins de vie).

En matière économique, une approche à l'échelle des bassins de vie (à minima des intercommunalités) est souhaitée pour favoriser une bonne adaptation de l'offre à la demande. Ces projets de développement local doivent intégrer la mise en valeur et la pérennité des espaces remarquables (espaces naturels et espaces agricoles stratégiques). Que ce soit via le développement économique ou celui de l'habitat, un soin doit être apporté à la promotion du développement durable dans l'aménagement.

De nombreuses précisions sur les orientations stratégiques sont disponibles sur le site internet du Conseil Général.

Quelles aides directes aujourd'hui ?

Les aides proposées par le Conseil Général de l'Isère sont en complète restructuration. Jusqu'à début 2010, l'intégralité des demandes pouvaient se faire au niveau des services centraux du Conseil Général. Il semble qu'à partir de 2011 celles-ci soient gérées à l'échelle des dotations territoriales. A la rédaction du présent guide aucune décision n'était fixée quant à la répartition des compétences et des enveloppes. Nous avons pris le parti de présenter quelques aides en cours pour début 2010 afin de donner des pistes pour les élus qui souhaitent creuser ensuite au niveau territorial. L'ensemble des aides proposées par le Conseil Général de l'Isère sont consultables sur leur site internet :

<http://www.isere.fr/206-le-developpement-economique-et-durable.htm#par1224>.

● Dans le domaine agricole :

Améliorations pastorales : investissement des communes.

Actions Foncières : Echanges amiables d'immeubles ruraux.

● Dans le domaine du foncier non-agricole et de la création d'activités :

Aide à l'investissement pour l'immobilier d'entreprises.

Développement économique et emplois
Sauvegarde de l'artisanat et du commerce.

Création d'auberges communales.

Aménagement ou réaménagement
de bâtiments d'accueil en montagne.

Avec la rareté du foncier et des prix élevés, la création d'une structure performante d'intervention sur le marché foncier s'est imposée à la région urbaine grenobloise. En 2002, un EPFL a donc vu le jour. C'est un établissement public local à caractère industriel et commercial qui intervient sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou des communes qui en sont membres. A titre exceptionnel, des interventions peuvent avoir lieu à l'extérieur du territoire l'EPFL pour des acquisitions nécessaires à des actions ou des opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

L'EPFL réalise pour son compte ou pour le compte de ses membres toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières sur des secteurs ayant vocation à recevoir des logements, des activités économiques et des équipements collectifs, et devant faire l'objet d'une opération globale de rénovation urbaine. Ses interventions se déclinent en achat, portage, gestion et revente des terrains à la collectivité ou à son opérateur. L'EPFL réalise également les études et les travaux liés à ces actions d'acquisition et peut fournir d'autres prestations techniques ou d'ingénierie foncière à ses membres. Il peut aussi se voir confier la gestion de zones d'aménagement différé et se voir déléguer le droit de préemption en site urbain.

L'EPFL a été dans un premier temps créé conjointement par la METRO et le Conseil Général de l'Isère, sans attendre la décision d'autres communes ou EPCI compétents. Son territoire d'intervention est donc historiquement celui des communes de l'agglomération grenobloise réunies au sein de la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole. Toutefois, les collectivités créatrices de l'EPFL soulignent sa vocation à s'étendre sur une aire géographique plus large (région urbaine grenobloise étendue aux secteurs du Sud Grésivaudan, du Vercors, du Trièves, de la Matheysine, de l'Oisans et de Chartreuse Guiers).

Le calcul de la représentation au conseil d'administration de l'EPFL s'effectue en fonction du nombre d'habitant de la commune. Les autres institutions, telles que les conseils généraux et les conseils régionaux, désignent cinq délégués et cinq suppléants au conseil d'administration. Au 5 février 2009, les membres étaient les suivants : comme membres fondateurs, la communauté d'agglomération Grenoble Alpes Métropole (la Métro) et le Conseil général de l'Isère, ainsi que la commune du Sappey en Chartreuse, le Conseil Régional Rhône-Alpes, la commune de Saint-Théoffrey et la commune de Saint-Pierre-de-Chartreuse. L'adhésion d'autres communes est possible pour les EPCI de la région grenobloise dans la mesure où elles possèdent certaines compétences (SCOT, ZAC, PLH) ou pour les communes de la région grenobloise n'ayant pas transféré à un EPCI la totalité des compétences mentionnées par l'article L 324-14 du code de l'urbanisme. Le Conseil Régional appuie l'adhésion de nouvelles communes à l'EPFL grâce à une subvention d'environ 6 euros par habitant. Les fonds de fonctionnement proviennent entre autre d'une taxe spéciale d'équipement et de subvention publiques. Cette taxe est appliquée à toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'EPFL.

Contacts et infos

Site internet de la communauté d'agglomération de Grenoble (Métro).
<http://www.la-metro.org>

Site internet de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG).
<http://www.aurg.org>

	Structure	Rôle(s) / prestation(s)	Contacts
Habitat	ANAH	- financement d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - conseil aux collectivités	Délégation locale de l'Isère : Tél : 04 76 70 79 00 www.anah.fr
	CAUE	- formations aux élus - diagnostics partagés et conseils aux élus - études de faisabilité, rédaction de cahier des charges pour la maîtrise d'œuvre	CAUE de l'Isère Tél : 04 76 00 02 21 www.caue.org
Locaux d'activités	ADDEAR38 ARDEAR	- accompagnement de collectivités à la construction d'offres d'activités rurales en Alpes Sud Isère - animation locale (sensibilisation, information...) à destination des élus	Catherine Dulong, Aide à la création d'activités en Alpes Sud Isère. Tél : 04 76 78 87 39
	ADASEA Isère	- gestion et alimentation du Répertoire Départ Installation - accompagnement de collectivités à la construction d'offres d'activités rurales en Alpes Sud Isère	Marion Canaud, Conseillère Alpes Sud Isère : Tél : 04 76 20 67 70 www.adasea.net
	SMIME	- gestion d'un patrimoine immobilier de 50 000 m ² pour des activités principalement industrielles et artisanales, sur les cantons de La Mûre, Corps, Valbonnais : - 20 000 m ² en bâtiments relais - 30 000 m ² en crédit-bail	Francine Savin, Directrice : Tél : 04 76 81 28 60 www.matheysine-developpement.com
	CCI	- repérage de locaux vacants et diffusion d'annonces - étude de faisabilité de projets commerciaux	CCI Grenoble : Tél : 04 76 28 28 86 www.grenoble.cci.fr
	CMA	- étude de faisabilité de projets artisanaux	CMA Grenoble : Tél : 04 76 70 82 09 www.cma-grenoble.fr
Foncier agricole	ADDEAR38 ARDEAR	- accompagnement de collectivités à la construction d'offres d'activités agricoles et agritouristiques en Alpes Sud Isère - animation locale (sensibilisation, information...) à destination des élus	Catherine Dulong, Aide à la création d'activités en Alpes Sud Isère. Tél : 04 76 78 87 39
	Terre de Liens	- accompagnement des élus dans leur stratégie d'accès au foncier pour l'installation - coordination des démarches multi-acteurs de mobilisation de foncier par les collectivités, - accompagnement des initiatives d'accès solidaire et collectif au foncier - expérimentation sur la participation financière des collectivités aux acquisitions Terre de Liens	Tél : 04 75 59 69 35 www.terredeliens.org
	Comité d'Action Juridique de l'Isère	association pour l'accès au droit en milieu rural et proposant : - soutien juridique participatif ouvert à toute personne ou acteur du milieu rural, avec des compétences spécifiques sur les problèmes de foncier, bâti ou non - journées de formation : baux ruraux, SAFER, contrôle des structures, documents d'urbanisme, chemins et droits de passage.	Tél : 04 76 22 79 93
	SAFER Isère	- aide à l'élaboration de politiques foncières auprès des collectivités - étude de contexte et de faisabilité : enquêtes auprès des exploitants et des propriétaires, analyse des données à partir de cartographie SIG, propositions d'actions - intervention foncière : acquisition, attributions, rétrocessions, animation foncière, démarchage des propriétaires, recueil de promesses de vente ou d'échange ...	www.safer.fr www.safer-rhone-alpes.com
	DDAF	- aide à la décision des élus pour la rédaction des documents d'urbanisme grâce au suivi et à l'actualisation du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier (DGEAF) - association à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme - consultation sur des projets d'aménagement du territoire - rédaction du guide « Agir ensemble pour le foncier agricole » (2005) disponible en ligne	Tél : 04 56 59 46 49 ddaf38.agriculture.gouv.fr
	Chambre d'Agriculture	- accompagnement des démarches d'urbanisme et d'aménagement (PLU, SCOT...) - outils d'aide à la décision pour les démarches d'urbanisme, d'aménagement (diagnostics agricoles PLU ou SCOT) et de développement (analyses agricoles territoriales et prospectives); études d'impact sur l'agriculture dans le cadre de projets d'aménagement occasionnant des emprises foncières agricoles - conseil juridique (foncier rural, urbanisme, aménagements fonciers, environnement...)	Conseil Foncier Tél : 04 76 20 68 24 Service environnement aménagement du territoire Tél : 04 76 20 69 98 Accueil juridique Tél : 04 76 20 68 68
	ADASEA	- gestion et alimentation du Répertoire Départ Installation - accompagnement de collectivités à la construction d'offres d'activités agricoles en Isère - étude de faisabilité pour la création de fermes communales (partenariat avec la Chambre d'Agriculture et l'ADAYG)	Marion Canaud, Conseillère Alpes Sud Isère : Tél : 04 76 20 67 70 www.adasea.net
ADAYG	- accompagnement des élus sur la conception de leur projet de planification et d'aménagement de l'espace: SCOT, PLU - accompagnement de démarches de gestion concertée sur les territoires - diagnostics agricoles et de territoire sur les communes ou intercommunalités : notamment Diagnostic des espaces agricoles stratégiques du Sud Grenoblois	Thierry Loeb (correspondant intercommunalité) : Tél : 04 76 20 68 31 www.adayg.org	

La Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble (SCoT RUG)

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme, issu de la loi SRU (2000), destiné à remplacer l'ancien Schéma Directeur. Il est initié par les élus de la région grenobloise en vue de renforcer la cohérence et l'efficacité de leurs politiques autour d'orientations stratégiques. Sa définition et sa mise en œuvre est assurée par L'Etablissement Public du SCoT de la Région Urbaine de Grenoble qui représente les collectivités et intercommunalités qui en sont adhérentes.

Une fois mis en place, ce document d'urbanisme « cadre » coordonnera et encadrera à long terme les politiques publiques et les projets d'aménagements à l'échelle de la région grenobloise et des 7 secteurs (Grésivaudan, Sud Grésivaudan, Sud Grenoblois, Bièvre Valloire, le Voironnais, et l'Agglomération Grenobloise, le Trièves).

Ce document détermine les objectifs et les prescriptions dans l'ensemble des domaines qui ont un effet sur l'organisation et le fonctionnement du territoire : l'habitat, les déplacements, l'environnement, l'économie, les commerces, ou encore l'agriculture. De ce fait, les documents et les projets locaux d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme, PLH, PDU, UTN, autorisations commerciales...) doivent être compatibles avec le SCOT en respectant les orientations et en contribuant à leur mise en œuvre.

L'approbation du SCOT RUG est prévue pour juillet 2010. Sa mise en œuvre rentrera en vigueur à partir de mi 2011.

Contact : Etablissement Public du SCOT de la Région Urbaine de Grenoble - 21, rue Lesdiguières 38 000 Grenoble - Tél : 04 76 28 86 39 - <http://www.scot-region-grenoble.org>

Le Programme Local de l'habitat (PLH):

C'est un document stratégique de programmation de la politique locale de l'habitat (parc public et privé, gestion du parc existant). Il est élaboré et mis en place au niveau de l'EPCI (Communauté de communes, Pays, Syndicat mixte) pour une durée au moins égale à six ans. Après une phase de diagnostic (besoin en logement, mixité sociale...) il permet de définir les objectifs à atteindre en terme d'accès des populations au logement. Si cet outil est plutôt dimensionné pour des territoires urbains, il peut être mis en œuvre dans des territoires ruraux soumis à de forts enjeux autour de l'habitat.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme qui permet aux communes de maîtriser leur développement. Ce document réglementaire détermine les Zones Urbaines (U et UA), Agricoles (A) et Naturelles (N). La rédaction de ce document peut permettre, via la mise au point du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), de fixer l'orientation globale et à long terme de l'aménagement de la commune. C'est dans ce document que la commune peut prendre par exemple pour objectif la régénérescence du commerce de proximité. Grâce à la rédaction d'un règlement en accord avec le PADD elle peut autoriser (ou interdire) des évolutions de terrains.

Via la rédaction du règlement du PLU, la commune peut choisir de faciliter la mise en œuvre de certaines activités économiques. Le démarche de sauvegarde de pas de porte peut par exemple permettre d'interdire la transformation de pas de porte et/ou des locaux en habitat. En travaillant finement sur le zonage elle peut permettre la reconversion de l'ancien bâti agricole sous certaines conditions.

Au sein des zones U et AU la commune peut user de son droit de Prémption Urbain pour acquérir des bâtiments (soit pour les conserver soit pour les céder à un commerçant). La commune dispose par ailleurs d'un droit de préemption sur les fonds de commerce et les fonds artisanaux. Pour utiliser au mieux ses différents droits de préemption, elle doit penser au mieux son zonage et son règlement. Pour ces différents leviers il existe des démarches précises à respecter.

Contact : Direction Départementale des Territoires -17 Bd Joseph Vallier - BP 45- 38 040 Grenoble-Cedex 9 - Tél. : 04 56 59 46 49 - <http://www.isere.equipement.gouv.fr>

Le Lotissement communal :

Cet outil d'aménagement opérationnel est adapté pour des opérations de petites envergures. C'est une division d'une propriété foncière pour l'implantation de bâti. C'est un lotissement ou la commune est propriétaire du terrain concerné et possède la maîtrise de la programmation, de la conception et de la commercialisation. L'intérêt pour la commune est qu'elle peut maîtriser son orientation urbanistique (mixité sociale, mixité d'habitat...).

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) :

Cet outil permet d'acquérir des terrains par la délivrance d'un droit de préemption sur un périmètre donné. La commune n'est pas obligée d'être dotée d'un document d'urbanisme pour bénéficier de ce dispositif, ni même d'avoir un projet précis et connu le jour de la demande. La ZAD est alors mise en place pour une durée de quatorze ans. Ce dispositif peut être supprimé à tout moment. L'intérêt de cet outil est double. D'une part, il permet de lutter contre la spéculation foncière lorsqu'il est implanté dans des zones propices à la hausse des prix. D'autre part, il permet à une commune de disposer de terrains pour la réalisation de futurs projets à intérêt local. Cette action peut donc permettre le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques.

On notera que cet outil n'est pas directement dédié aux collectivités locales mais elles peuvent se l'approprier par simple demande auprès de l'Etat (sous l'accord du préfet).

Droit de Prémption Urbain (DPU) :

Seules les communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU ou carte communale) sont en mesure d'utiliser le DPU. Ce DPU donne la possibilité pour une collectivité territoriale d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur dénommé par le vendeur. La décision de préempter doit être motivée et peut s'appliquer dans le but d'accueillir des activités économiques ou des logements sociaux. Il ne s'exercera donc que dans le cas d'une vente de bien. Il peut s'exercer en zone Urbanisée, A Urbaniser mais également sur des zones spécifiques (intérêt environnemental, risques technologiques ou naturels...).

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH):

Les OPAH sont le principal outil pour la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Fondés sur un partenariat collectivité locale - Etat - ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), ils permettent de déclencher chez les propriétaires privés un processus de réinvestissement. Les territoires concernés par ces programmes bénéficient d'aides majorées. Cette opération peut être initiée au sein d'une intercommunalité, d'un Pays ou de tout autre regroupement de communes. Elles sont mises en place pour une durée de trois à cinq ans, et visent la réhabilitation du parc immobilier, l'amélioration de l'offre en logements locatifs tout en restant dans le respect du PLH.

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.

La construction d'offres d'activités, une démarche de développement local

Pourquoi construire des offres d'activités ?

- Pour rendre le territoire plus attractif pour de nouvelles activités ou de nouvelles populations
- Pour développer des nouveaux services de proximité
- Pour maintenir ou développer des emplois localement
- Pour valoriser un patrimoine culturel ou naturel

De quoi s'agit-il ?

La démarche de construction d'offre d'activités en espace rural a pour finalité de détecter les potentiels (économiques, humains, naturels...) d'un territoire pour susciter la création, le développement ou le maintien d'activités économiques. Elle s'adapte aussi bien à des problématiques agricoles, commerciales, artisanales, de services à la population etc.

Il s'agit d'un processus transversal qui nécessite :

- un accompagnement méthodologique et une animation par un professionnel,
- une implication d'acteurs locaux (élus, agents de développements, habitants, associations ...) tout au long de la démarche,
- un travail partenarial fort avec des acteurs techniques comme les chambres consulaires ou autres experts sur des aspects tel qu'une étude de marché ...

Se faire accompagner dans la démarche :

Sur la base d'une méthode et d'outils appropriés, l'accompagnement à la construction d'offre d'activités passe par les étapes suivantes:

- identification des besoins ou potentiels de création d'activités, en répondant à des sollicitations de communes ou d'inter-communalités en réflexion sur le maintien d'activités sur leur territoire.

Exemples : un local vacant, une filière à développer, une volonté d'accueil sur une commune .

- constitution et animation d'un groupe local : qui a un rôle de réflexion, de médiation et d'information. Il facilite et valide la construction d'une offre d'activité à partir de potentiels existants.

Exemple de constitution d'un groupe local : deux adjoints de la commune, un habitant, un agriculteur, un responsable associatif, un commerçant.

- organisation et coordination d'un environnement technique adapté pour étudier la faisabilité des activités à partir de potentiels.

- structuration et animation de la recherche de candidats par l'utilisation de moyens de diffusion existants et des opportunités de mise en relation.

- coordination de l'accompagnement de l'installation du candidat et son intégration locale.

Contacts

Accompagnement en Alpes Sud Isère : Catherine Dulong,
ARDEAR, 04 76 78 87 39
Information sur la démarche: Aurélie Brailon, CRDR,
04 75 61 01 26

Quelques outils et dispositifs liés aux locaux d'activités

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

La loi Dutreuil (2005) instaure un droit de préemption des collectivités sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux. Comme pour tous les autres droits de préemption, son usage doit être dûment justifié : il faut qu'il contribue à maintenir la présence commerciale et artisanale dans un périmètre donné, et à en préserver la diversité. Le conseil municipal doit au préalable délimiter, par délibération, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (à la différence du DPU ce périmètre est obligatoire) ; la délibération se devra d'être précise quant aux motifs. La commune pourra ensuite faire usage de ce droit de préemption en cas de cessation d'activité (délai de deux mois), si un risque porte sur sa reprise et sa pérennité. Le bien acquis doit être rétrocédé sous un an.

La loi de modernisation de l'économie (04/08/2008) élargit ce droit de préemption aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise en 300 et 1000 m².

• La mise à disposition des locaux et les différents baux :

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

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

Usage du bail : grande liberté contractuelle : possibilité de préciser la nature des activités, les conditions de cession du bail ou de fonds, la liste d'éventuels travaux et qui en a la charge.

Durée : minimum 9 ans.

Résiliation : possible tous les 3 ans pour le preneur.

Renouvellement : droit au renouvellement (nommé «propriété commerciale»): un nouveau contrat doit être passé avec le preneur, dans le cas contraire le bailleur doit payer un droit d'éviction.

- Bail professionnel

Type d'activité : principalement les professions libérales ou activités artisanales sans fond.

Durée : minimum 6 ans.

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

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

- Bail emphytéotique

Usage du bail : le preneur peut sous-louer ou hypothéquer. Contrat permettant au preneur de réaliser des travaux importants avec retour sur investissement, intéressant pour la restauration ou l'exploitation de vieux bâtiments. La redevance est en général modique, elle allège les porteurs de projet en cas d'activité difficile à lancer.

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

- Bail de courte durée

Durée : 2 ans maximum.

Renouvellement : à la fin du contrat, le preneur doit quitter les lieux, sans indemnité. Si le propriétaire consent tacitement à ce que le preneur reste, celui-ci peut revendiquer la «propriété commerciale», le bail se transforme alors en bail commercial 3'6'9.

- Bail à construction

Usage du bail : le bailleur met à disposition un lieu, bâti ou non, et n'exige pas forcément de redevance pécuniaire. Le preneur s'engage à construire et fait usage du lieu et du nouveau bâtiment pendant toute la durée du bail. Au terme du contrat, c'est le bailleur qui est propriétaire des bâtiments.

Quelques outils et dispositifs liés aux locaux d'activités (suite)

- Location Gérance

Usage : le propriétaire d'un fonds de commerce ou artisanal, cède au preneur, le « locataire gérant », le droit d'exploiter ce fonds, moyennant une redevance. Il conserve un certain contrôle sur ce fonds (en encadrant notamment l'évolution de l'activité). Le propriétaire est solidaire des dettes contractées par le locataire-gérant pendant l'exploitation du fonds.

Attention : il ne s'agit pas d'un crédit-bail, les redevances payées ne peuvent être retranchées au prix du fonds à reprendre.

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

- Crédit-Bail

Usage : le preneur paye une redevance mensuelle qui lui permet d'acquérir progressivement le bien immobilier en location. A l'échéance du paiement, le preneur devient propriétaire du bien.

- Convention d'occupation précaire

Usage : en lien avec la réalisation d'un événement (démolition, expropriation, issue d'un procès...). Ce contrat est temporaire. A l'avènement de cet événement, le preneur doit quitter les lieux et ne peut prétendre à une indemnisation. Pour éviter les abus, l'usage d'un tel contrat doit remplir les 3 critères suivants : motif légitime, durée réduite et redevance faible.

- Le 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 où les activités pré-citées sont en situation de fragilité.

Le FISAC permet de financer :

Des opérations individuelles pour des communes de moins de 3000 habitants.

- investissements pour moderniser ou sécuriser des locaux d'activités

- acquisition par une collectivité de locaux d'activités avec location pendant au moins dix ans

- aménagement des abords immédiat du commerce

- amélioration de l'accessibilité aux personnes handicapées

Taux d'intervention de 30 % ou 40 %. Dépenses subventionnables de 10 000 € à 800 000 €.

Des opérations collectives : opérations urbaines, opérations de modernisation de l'artisanat, du commerce et des services, opérations d'aménagement dans les communes rurales :

- animation, assistance technique, conseil, promotion d'actions collectives de dynamisation et de valorisation du commerce de proximité situé dans le périmètre de l'opération

- investissements destinés à contribuer directement à l'implantation et à la modernisation de commerce de proximité

- investissements réalisés par les entreprises de proximité

Des études :

- études préalables à toute opération collective éligible aux aides du Fisac,

- études d'évaluation des opérations aidées,

- études nationales d'évaluation des mutations des commerces de proximité

- études nécessaires à l'élaboration des cahiers des charges des actions de revitalisation des bourgs centres et des aménagements facilitant l'accès aux commerces des personnes handicapées.

Contact
DIRECCTE
Service économie de proximité
04 72 68 29 00

Dispositifs

Dispositifs fonciers agricoles

Les Zones Agricoles Protégées (ZAP):

Elles existent depuis la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999. Ce texte propose le classement en « zone agricole protégée » (ZAP) des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. Le protocole de mise en place est assez précis. Le lancement d'une procédure est décidé par une délibération du conseil municipal. La délimitation de cette zone est décidée après un travail avec les agriculteurs en place. La proposition écrite est soumise pour avis à la préfecture, à la CDOA et à la chambre d'agriculture. Le projet est soumis à enquête publique par le préfet. Au vu des résultats de l'enquête publique et des différents avis, le projet de zone agricole protégée est soumis à la délibération de l'ensemble des conseils municipaux concernés. Après avoir recueilli leur accord, le préfet décide par arrêté le classement en tant que zone agricole protégée.

Outre l'intérêt de protection foncière renforcée, la mise en place d'une ZAP est l'occasion de mettre en place une véritable réflexion sur l'agriculture du territoire concerné. Il ne suffit pas en effet de préserver l'espace agricole, il faut aussi préserver l'activité.

Les fermes communales et les 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 PAEN : périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Pour lutter contre l'augmentation de 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 (si 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 Etablissement 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.

La foncière Terre de liens :

La foncière Terre de Liens est l'outil financier de l'association « Terre de Liens ». Elle introduit le citoyen comme nouvel acteur dans le paysage des « propriétaires fonciers ». Celui-ci peut souscrire des actions « Terre de Liens ». Ce capital issu de l'épargne citoyenne est ensuite mobilisé afin d'acheter des biens agricoles et les soustraire à la spéculation foncière. Une fois acquises « collectivement », ces terres ne seront théoriquement plus jamais à vendre mais seulement utilisées par des locataires successifs. La foncière a ainsi trois objectifs principaux: collecter de l'épargne, acquérir des terres et/ou des fermes et gérer le patrimoine acquis (mise en place des baux, gérer les locations, entretien des bâtiments...).

Dispositifs fonciers agricoles (suite)

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 tout les outils à dispositions (enquêtes, comité de veille, information sur les propriétaires et les exploitations...). Lorsque le bien est identifié, la commune pourra 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 louera via un bail précaire.

Quelques outils de gestion du foncier agricole

Le bail rural :

Le bail rural a pour objet principal de protéger le support de l'activité économique d'une exploitation agricole, c'est-à-dire le foncier. Il 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. Les engagements de chaque parti sont extrêmement précis. Par la formalisation précise du lien bailleur-preneur, le bail rural apparaît aussi bien comme un outil de sécurisation du foncier pour le fermier que comme un outil de gestion du parcellaire pour les propriétaires.

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 particulières. 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. Il ne peut être constitué que de personnes physiques. 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. Le GFR est une société civile immobilière qui permet de gérer des immeubles collectifs à usage agricole et forestier (ce qui n'est pas le cas du GFA). Les biens sont régis selon les dispositions propres au GFA pour la partie agricole du bien et selon les dispositions propres aux Groupements Forestiers pour la partie forestière du bien.

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. Lorsqu'elle est 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.

Lexique

- ADASEA : Association Départementale d'Aménagement des Structures d'Exploitations Agricoles
- ADAYG : Association de Développement de l'Agriculture de l'Y Grenoblois
- ADDEAR : Association Départementale de Développement de l'Emploi Agricole et Rural
- ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
- AFA : Association Foncière Agricole
- AFP : Association Foncière Pastorale
- ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- ARDEAR : Association Régionale de Développement de l'Emploi Agricole et Rural
- AVR : Association Viticole Roannaise
- AVRIL : Accompagner Valoriser Relier les Initiatives Locales
- CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
- CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
- CDRA : Contrat de Développement Rhône-Alpes
- CMA : Chambre de Métiers et d'Artisanat
- DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (aujourd'hui appartient à la DDT : Direction Départementale des Territoires)
- DDE : Direction Départementale de l'Équipement (aujourd'hui appartient à la DDT)
- DPU : Droit de Prémption Urbain
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- EPFL : Etablissement Public Foncier Local
- FEDER : Fond Européen de Développement Régional
- FEADER : Fond Européen Agricole pour le Développement Rural
- FISAC : Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce
- FSE : Fond Social Européen
- GFA : Groupement Foncier Agricole
- HLM : Habitation à Loyer Modéré
- ODH : Observatoire de l'Habitat
- PAEN : périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
- PIG : Programme d'Intérêt Général
- PLH : Plan Local de l'Habitat
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- POS : Plan d'Occupation des Sols
- PSADER : Projet Stratégique Agricole et de Développement Rural
- RELIER : Réseau d'Expérimentation et de Liaison des Initiatives en Espace Rural
- RUG : Région Urbaine Grenobloise
- SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
- SCI : Société Civile Immobilière
- SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
- SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SMIME : Syndicat Mixte d'Industrialisation de la Matheysine et des Environs
- ZA : Zone Artisanale
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAD : Zone d'Aménagement Différé
- ZAP : Zone Agricole Protégée

Présentation des partenaires

L'ARDEAR Rhône Alpes



et l'ADDEAR de l'Isère



Les Associations Régionale et Départementale de Développement de l'Emploi Agricole et Rural sont constituées d'agriculteurs et d'associations d'agriculteurs qui se sont fixées pour mission d'appuyer toute initiative en faveur de l'emploi agricole et rural en Rhône-Alpes et en Isère

En partenariat avec d'autres associations, des chercheurs, des collectivités, l'ARDEAR et l'ADDEAR de l'Isère mènent aujourd'hui plusieurs projets autour des thématiques suivantes :

- Le développement de l'agriculture paysanne
- Les partenariats paysans pour un échange équitable Nord-Sud
- Les relations ville-campagne et les circuits courts
- Les semences paysannes
- L'autonomie des fermes
- L'installation agricole et la création d'activités en milieu rural

L'ARDEAR est aussi membre du réseau INPACT Rhône-Alpes (Initiative Nationale Pour une Agriculture Citoyenne et Territorialisée).

<http://inpact.ra.free.fr/>

RELIER



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

Terre de Liens



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 où 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

Remerciements

Nous souhaitons remercier les élus qui ont accepté de témoigner de leurs initiatives.

Merci également aux divers relecteurs de ce document, et notamment à Pierre et Etienne Mary.

Enfin, nous remercions sincèrement Stéphanie Brault, graphiste de ce recueil, pour sa patience et son sérieux.

Aide à la création d'activités en Alpes Sud Isère

Le présent recueil d'expériences a été réalisé dans le cadre du projet initié par l'ARDEAR et l'ADDEAR de l'Isère en 2008 et intitulé « Aide à la création d'activités en Alpes Sud Isère ».

Ce projet, réalisé dans le cadre du PSADER Alpes Sud Isère, vise à favoriser la création et la transmission d'activités rurales en Alpes Sud Isère grâce à des actions de sensibilisation, d'accompagnement et de formation pour des porteurs de projets, des cédants et des élus ruraux.

Notre intervention se caractérise notamment par :

- un accompagnement des projets de création ou de transmission d'activité, en amont, dès l'idée, et en partenariat avec les autres acteurs de la création d'entreprise
- une approche décloisonnée tant sur les champs d'interventions (agricole, artisanal, commercial, social, culturel...) que sur les partenariats que nous mobilisons dans ce projet (élus, agents de développement, associations, habitants, chefs d'entreprise...).
- la recherche constante de liens entre porteur – projet – territoire, dans un souci de réponse aux besoins locaux et d'ancrage territorial de ces activités rurales.

Nos associations sont convaincues du rôle facilitateur que peuvent jouer les élus pour appuyer les porteurs de projets dans la mise en œuvre et l'intégration locale de leur projet. Devant le constat de la difficulté d'accéder au foncier, à l'habitat et aux locaux d'activités pour les porteurs de projet en milieu rural, l'ARDEAR et ses partenaires se sont naturellement penchés sur cette question et ont réalisé ce recueil d'expériences à destination des élus ruraux d'Alpes Sud Isère. La réalisation de cet outil a été soutenue par le Conseil Régional via le PSADER Alpes Sud Isère et par le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural.



ISBN 2-915253-06-4



Mai 2010