



3ÈME CARREFOUR DES PAT

Les leviers d'opérationnalité -
comment passer en mode action ?

Atelier 6_

Comment les PAT peuvent-ils
agir sur le foncier agricole ?





3ÈME CARREFOUR DES PAT

Les leviers d'opérationnalité -
comment passer en mode action ?

Intervenants



Animé par

**Paul
Mazerand,**
Terres en
villes



**Noémie
Pétrelle**
Terres en
villes



**François
Barrault**
Tours
Métropole



**Yohann
Quintin**
SAFER Centre



**Louis Di
Bartolo,**
Chambre
d'agriculture
d'Indre-et-
Loire



Claire Morel,
CABBALR





3ÈME CARREFOUR DES PAT

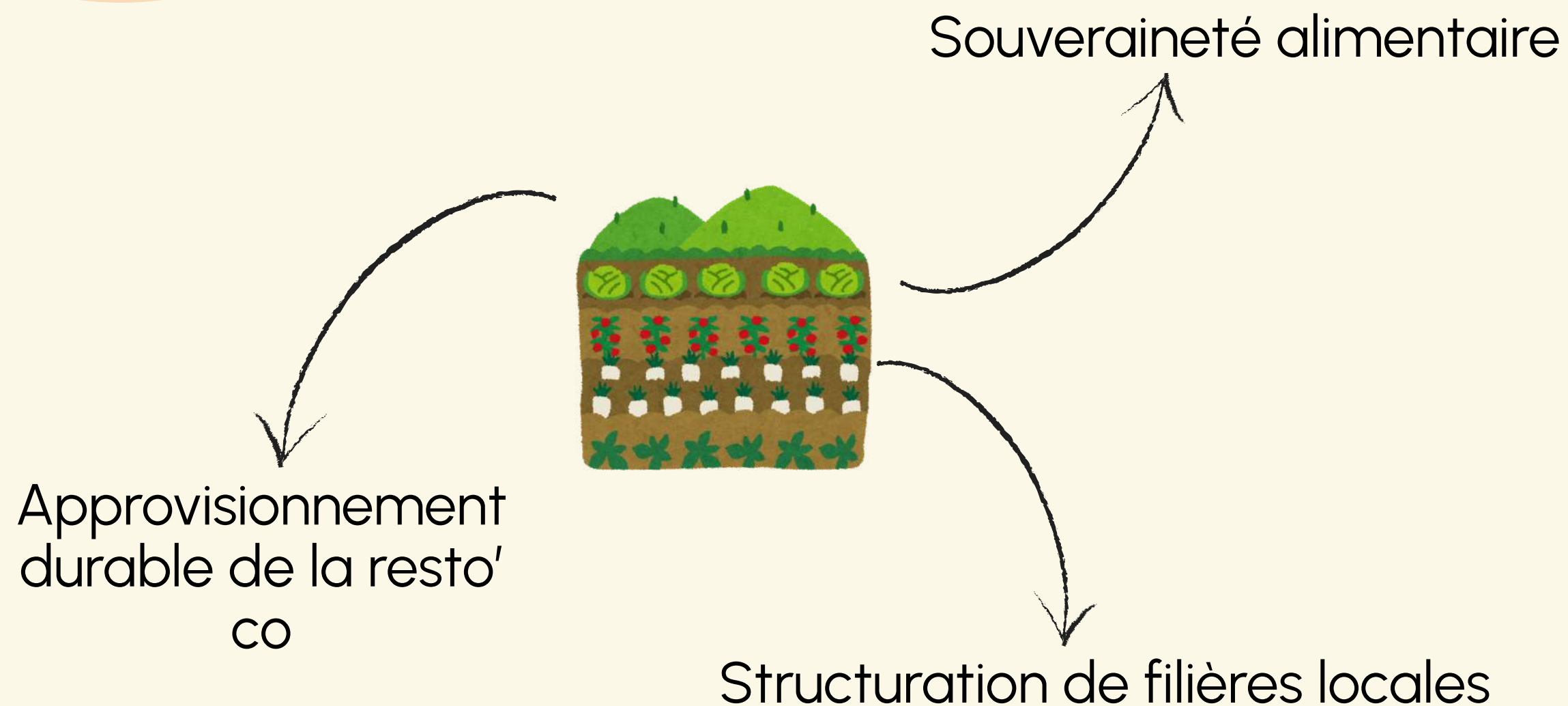
Objectifs de l'atelier

- Identifier les compétences et les outils mobilisables par les collectivités pour agir sur le foncier agricole
- Valoriser des expériences de gouvernance collective du foncier dans les PAT
- Approfondir une expérience transversale entre gestion de l'eau et gestion du foncier
- Repartir avec des pistes d'action activables pour mieux travailler sur le foncier agricole dans le cadre des PAT





LE FONCIER : SOCLE SILENCIEUX DE LA SNANC ?



Chiffres clés

1950 : **35 M** d'Ha pour 40 M d'habitants

2023 : **27 M** d'Ha pour 68 M d'habitants

43% des chefs d'exploitations auront plus de 65 ans en 2035

-30% d'exploitations d'ici 2035

-20 000 à -30 000 d'Ha d'ENAF par an

45 000 ha de consommation masquée en 2024



QUELS LEVIERS OPÉRATIONNELS MOBILISABLES ?

Veille et intervention foncière

- Convention d'intervention foncière
- Activation du droit de préemption

Acquisition foncière directe

- Contrats adaptés aux besoins du territoire (BRE, commodats, ORE...)

Politique de zonage

- PAEN, ZAP
- Périmètres de protection des AAC
- Zonage = animation territoriale

+ Alignement avec les documents d'urbanisme supérieurs

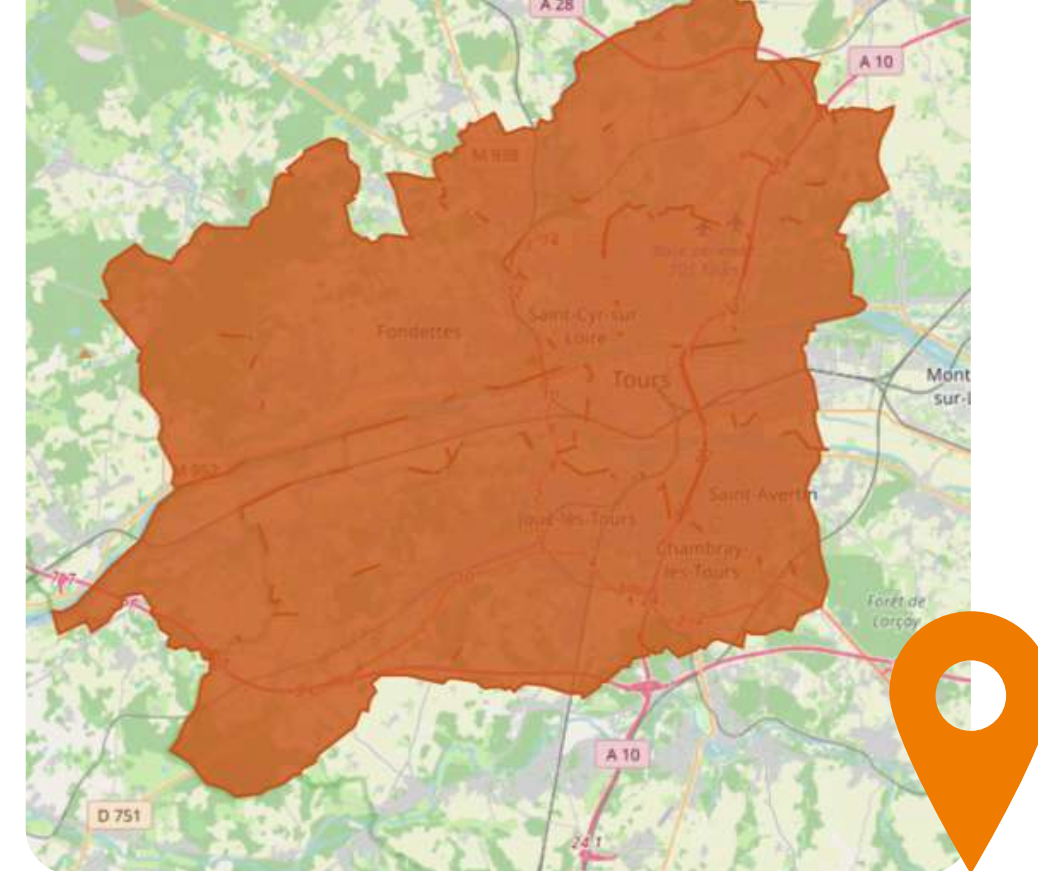


Témoignage n°1



François Barrault
Tours Métropole

Chef de pôle Ecologie Climat



Organisation de l'espace agricole

11 028,81 ha de SAU

- **28,30%** de SAU
- dont **5,68%** de la SAU en bio
- dont **3,16%** de légumineuses
dont **15,40%** de prairies
permanentes



Structures agricoles

170 exploitations

39 exploitations en bio



Enjeux environnementaux liés à l'agriculture

Taux de produits
phytopharmaceutiques
inférieur à 0,01 ug par litre d'eau
Taux de nitrates **> 50 mg** par litre
d'eau

- **463 461,34 m³** d'eau utilisée
pour l'irrigation
en hausse de 5,30% depuis 5
ans
54,11 m de haie/ha de SAU



Témoignage n°2



Yohann Quintin
SAFER Centre

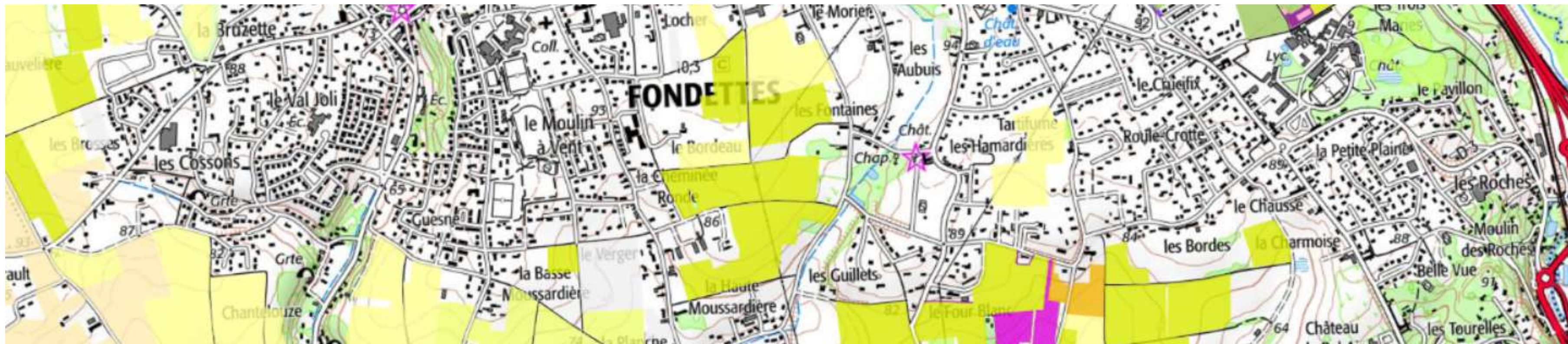
Directeur du Service
Etudes & Développement



Louis Di Bartolo
Chambre d'agriculture
d'Indre-et-Loire

Conseiller - Chargé de projets foncier





3ème CARREFOUR DES PAT

ATELIER 6 : Comment un PAT peut-il agir sur le foncier agricole ?

07 juillet 2026

www.indre-et-loire.chambagri.fr
www.saferducentre.com



La Chambre d'Agriculture 37, rappel

Établissement public consulaire, la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire représente les intérêts généraux de l'agriculture indroligérienne auprès des pouvoirs publics et, est au service de la profession agricole.

Nos missions :

Accompagner le **développement
des projets de territoire**

**Accompagner les entreprises
agricoles**, par l'information, la
formation et le conseil, de
l'installation à la transmission

Mobiliser la recherche et
transférer les pratiques
innovantes

Représenter et défendre
l'ensemble des agriculteurs sur le
territoire

1

La Chambre d'Agriculture 37 et les PAT

La Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire accompagne les collectivités à chaque étape de leur (PAT) dans les domaines suivants



Ces accompagnements peuvent prendre la forme de :

Diagnostics et études

Expertises techniques

Animation de groupe

Communication et événementiel

Concertation et dialogue territorial

2

Exemples d'accompagnement concret auprès des collectivités d'Indre-et-Loire :

Accompagnements techniques en production maraîchère pour Tours Métropole Val de Loire

Réalisation d'une étude auprès de 5 producteurs sur la production de légumineuses et légumes secs, afin d'évaluer la concordance entre l'offre locale et les besoins de la restauration collective métropolitaine.

Animation du Projet Alimentaire Départemental

Organisation d'un forum de mise en relation producteurs & professionnels de l'alimentation et de la restauration pour la CC Chinon Val de Vienne

Élaboration d'un diagnostic agricole et alimentaire pour la CC Bléré Val de Cher

La Safer du Centre, rappel

Société Anonyme à but non lucratif, sous contrôle des tutelles : Ministères de l'Agriculture (DRAAF) et des Finances (DRFIP),

En qualité d'opérateur foncier des territoires ruraux et périurbains, l'Etat nous a dotés de **4 missions** d'intérêt général:

Elle dispose :

- **D'outils de maîtrise foncière** en propriété (**acquisitions amiables - 95%** - et droit de préemption agricole ou environnementale en accord avec la DREAL CVL – 5%)
- **D'outils de gestion locative** (intermédiation locative et convention de mise à disposition)
- **D'outils pour accompagner les collectivités et les établissements publics rattachés aux collectivités** dans le cadre des politiques publiques grâce au concours technique

3

Elle assure une transparence du marché foncier:

- **Appel à candidature / publicité des biens maîtrisés**
- **Démocratie foncière** : Orientation du foncier et sélection et des projets, par le **Comité Technique Départemental** en fonction des **4 missions des Safer** et sous contrôle des **tutelles**
Elles assurent un suivi des projets avec mise en place d'un **cahier des charges**

La Safer du Centre et les PAT

Phase d'élaboration du PAT

- **Présence au comité de pilotage, au groupe de travail**
- **Valorisation de son dire d'expert** sur les enjeux fonciers
- **Inventaire des actions en cours sur le territoire** et partage de retour d'expériences

Phase pré-opérationnelle

- **Vigifoncier** : veille foncière et appels à candidatures Safer, références de prix,...
- **Observatoire du foncier**: foncier public, friches agricoles potentielles, biens sans maître potentiels, les exploitants agricoles et leurs besoins fonciers,
- **Analyse des marchés fonciers ruraux**
- **Diagnostic de territoire et définition d'un programme d'actions**,
- **Élaboration de Zone Agricole Protégée (ZAP) ou de Zone d'Aménagement Différé (ZAD),**
- **Formation des élus** sur les outils fonciers,

Phase opérationnelle

Maîtrise foncière

- **Étude de faisabilité foncière, animation foncière sur un périmètre ciblé,**
- **Acquisition à l'amiable** et sécuriser pour le compte de la Collectivité en concours technique (nécessite une convention et une stratégie foncière en lien avec un projet d'intérêt général),
- **Préemption agricole,**
- **Appréhension de biens sans maître,**
- **Constitution de réserves foncières.**

Gestion foncière et maîtrise d'usage

- **Recherche de porteurs de projets,**
- **Appel à candidature, cahier des charges Safer** en lien avec le projet de PAT, attributions en CTD,
- **Gestion des biens : convention de mise à disposition Safer / Intermédiation locative,**
- **Mise en place de l'outil la Bonne Parcelle** : échanges de parcelles et vente de foncier isolé (propriétaires ou exploitants)

Retour d'expériences : la commune de Fondettes (37)

2019

Volonté politique de la commune de développer un pôle agricole de proximité dans les Varennes

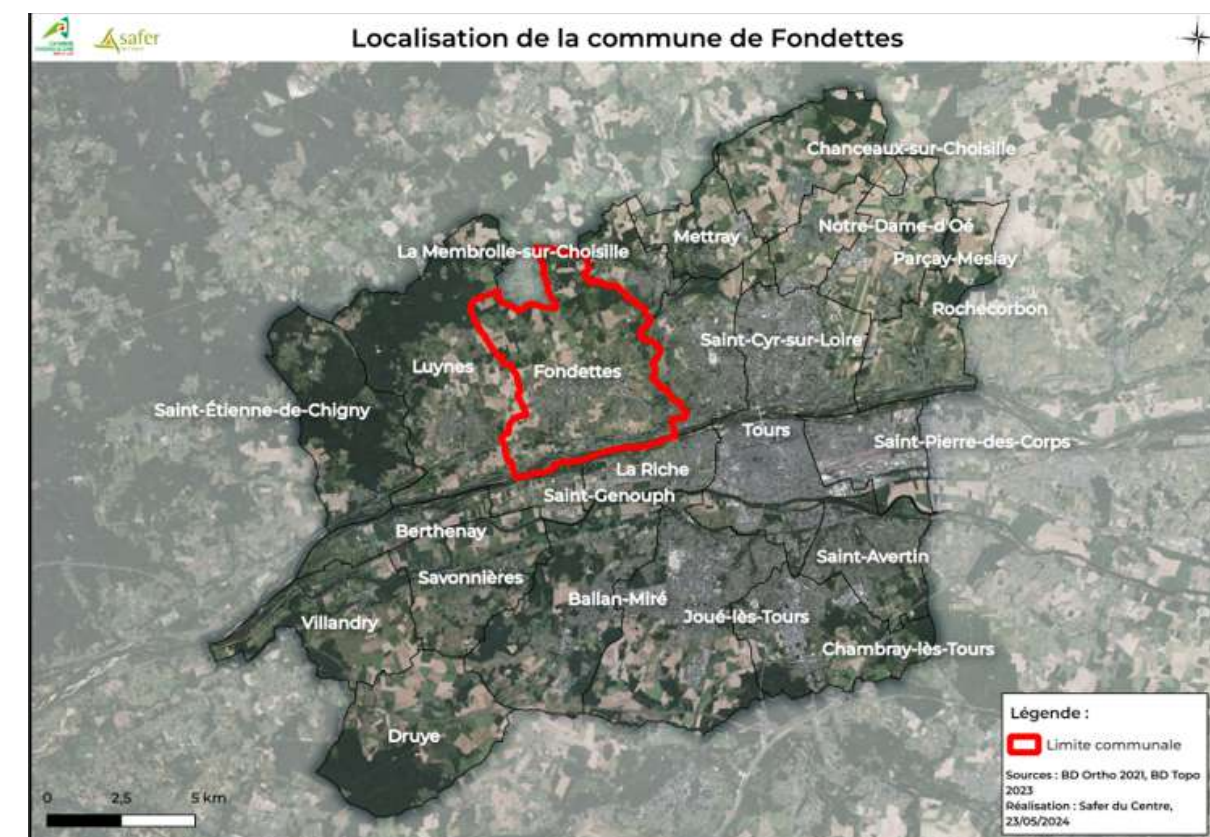


Réalisation d'une animation foncière et d'un diagnostic du territoire par la SAFER du Centre



Constat :

- Des parcelles agro-naturelles **détournées** de leur vocation agricole, utilisées à des fins de loisirs ou en contradiction avec le règlement du PLU.
- Des transactions foncières à des **prix déconnectés** du marché agricole, fragilisant l'accès au foncier pour les porteurs de projets.
- Des demandes de préemption auprès de la SAFER mais **une procédure complexe**



5

**La commune s'oriente vers l'outil ZAP
(Zone Agricole Protégée)**

En bref, une ZAP est un dispositif visant à **préserver durablement des terres agricoles présentant un intérêt agronomique, économique ou paysager**.

La ZAP constitue **une servitude d'utilité publique** : elle est annexée au plan local d'urbanisme. Le périmètre de la ZAP porte sur des terrains classés A ou N et elle soumet à contrôle les changements d'occupation du sol.



Retour d'expériences : la commune de Fondettes (37)

Un accompagnement sur-mesure



Démarche :

- Réalisation d'un diagnostic approfondi de l'agriculture et du foncier de la commune
- Établissement du zonage de la ZAP, basé sur : le diagnostic et un pré-zonage établi par la SAFER et la CA

Avec :

Un groupe de travail communal constitué de l'ensemble des exploitants agricoles de la commune

Un COPIL regroupant l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA)

Cette méthode a permis :

- Aux acteurs locaux de porter un **nouveau regard sur l'agriculture de leur territoire**
- **D'informer et d'impliquer** pleinement les agriculteurs dans l'élaboration de la ZAP
- De concilier développement agricole, économique et résidentiel de la commune en bonne intelligence

REMOBILISER LE FONCIER DELAISSE, UNE DEMARCHE EXPERIMENTALE



Constat

- **Présence de friches agricoles potentielles** disséminées notamment au Sud de la Loire
- **Un besoin du syndicat viticole de Cheverny** – Cour Cheverny de mettre en valeur les friches à proximité de leur vignoble
- **Engagement de la collectivité autour du Paysage et du Tourisme**
- **Volonté des élus, des collectivités** de développer des productions compatibles avec le Projet Alimentaire Territorial
- Existence de porteurs de projets en recherche de foncier

7

Objectifs

- **Développer des productions compatibles** avec **le Projet Alimentaire Territorial** (filières alimentaires locales et de qualité, approvisionnement de la restauration collective)
- **Ouvrir les paysages**, diminuer les risques incendie tout en préservant la biodiversité
- **Valoriser les parcelles à enjeux écologique et/ou touristique**, la biodiversité et les paysages présents sur ces espaces : Plan paysage de Grand Chambord ou le Plan Paysage d'Agglopolys
Selon le potentiel des friches, les projets accompagnés peuvent être à **vocation agricole, touristique et/ou environnementale.**



Retour d'expériences : le Pays des Châteaux (41)

Déroulement, une démarche partagée et concertée

Etape 1
juin à nov 22

Cartographie du foncier délaissé (friche agricole + biens présumés sans maître)

Partage de l'inventaire + communication sur la démarche dans la presse et auprès des communes

Etape 2
nov 22 – mars 23

Précision des secteurs à enjeux

Echange avec les acteurs du territoire et les partenaires lors de permanence en mairie
Sensibilisation sur les outils fonciers

Identification de porteurs de projets

Avril - Mai 2023

Appel à Manifestation d'intérêt

(par Pays des Châteaux)

Etape 3
oct – nov 23

Echange avec les collectivités

Accompagnement dans la définition et la réalisation des projets

dec 23 – oct 24

Prise de contact avec les propriétaires (vente /location)

Précision des enjeux environnementaux

Mise en relation avec des porteurs de projet

Etape 4
Fin 2024

Bilan de l'expérimentation

Communes retenues pour l'AMI:

Cellettes/Les Montils / Huisseau s/Cosson
Cheverny/Cour Cheverny
Grand Ane du Berry : Saint-Dyé – Maslives
+AOC Selles/Cher : Sambin – Cormeray



- **708 ha de friches agricoles,**
- **161 ha de biens présumés sans maître.**



Les facteurs de réussite, les points d'attention pour élaborer une stratégie foncière agricole

Connaitre pour agir, comment définir une stratégie foncière agricole sans connaître le contexte du foncier agricole et ses enjeux ?

Une démarche portée par les élus du territoire et les communes

Un travail collectif entre la collectivité et les partenaires techniques

Des partenaires techniques experts dans leur domaine respectif et complémentaires permettant d'accompagner les territoires dans leur projet.

Communiquer et sensibiliser les porteurs de projets agricoles et les propriétaires

Ne pas réduire la notion de stratégie foncière à l'acquisition de terres agricoles par les collectivités

Le foncier agricole, un sujet complexe à appréhender et parfois source de tensions, mais pour autant au cœur des politiques publiques, donc il faut s'y intéresser.

Des politiques publiques imbriquées les unes aux autres, des projets de territoire à travailler de manière transversale: PAT, ressource en eau, développement local, paysage, ...

Merci de votre attention!

Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire

Louis DI BARTOLO

Chargé de projets foncier - Pôle Environnement

Port. 07 57 47 70 43

louis.dibartolo@cda37.fr

Safer du Centre

Yohann QUINTIN

Directeur du Service Études & Développement

Port. 06 86 27 84 90

yquintin@saferducentre.fr



ZOOM : L'INTERFACE ENTRE POLITIQUE FONCIÈRE ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Un des angles les plus sous-investis
des PAT ?

3 types de leviers :

- Soutien au changement de pratique
- Maîtrise foncière
- Protection réglementaire

ENJEUX



- Pérennité des actions lors des transmissions
- Besoin d'ingénierie pour la maîtrise foncière
- Communication efficace avec les acteurs concernés (Agriculteurs, Acteurs de l'eau, TDL...)
- Acculturation entre échelons d'action

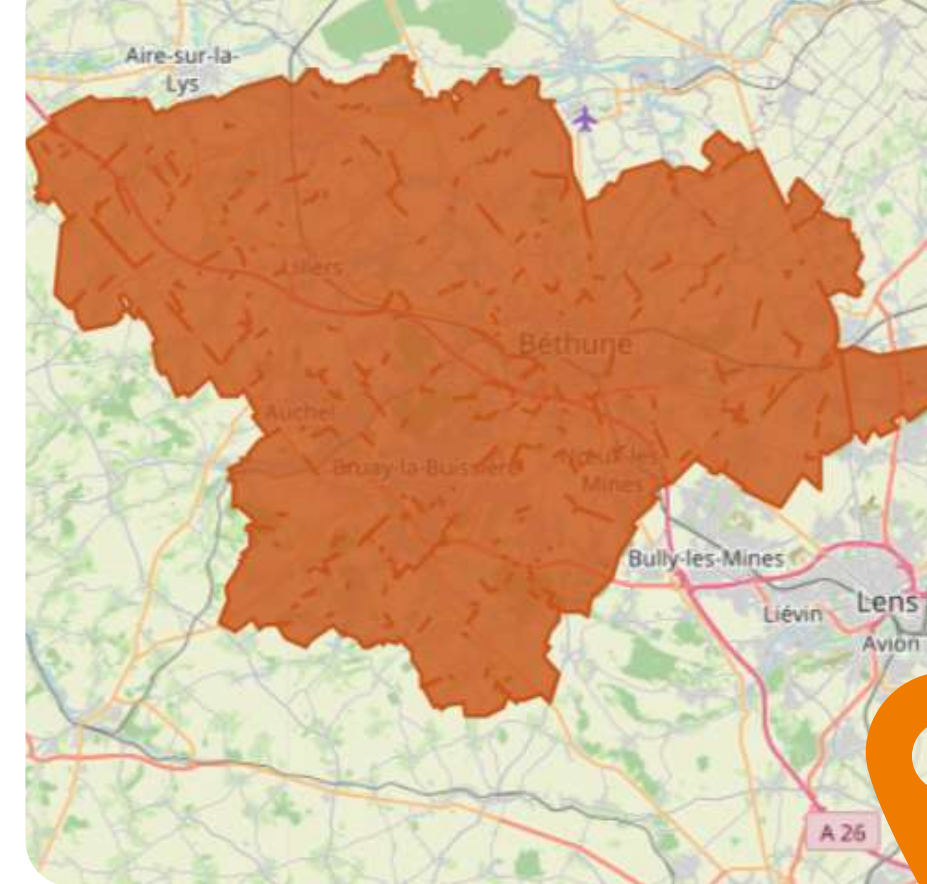


Témoignage n°3



Claire Morel
CABBALR

Chargée de mission
développement de l'agriculture



Organisation de l'espace agricole

36 162,44 ha de SAU

- **55,95%** de SAU
- dont **1,47%** de la SAU en bio
- dont **0,63%** de légumineuses
dont **10,93%** de prairies
permanentes



Structures agricoles

579 exploitations

41 exploitations en bio



Enjeux environnementaux liés à l'agriculture

Taux de produits
phytopharmaceutiques **> 5 ug**
par litre d'eau

Taux de nitrates **entre 10 mg et
25 mg** par litre d'eau

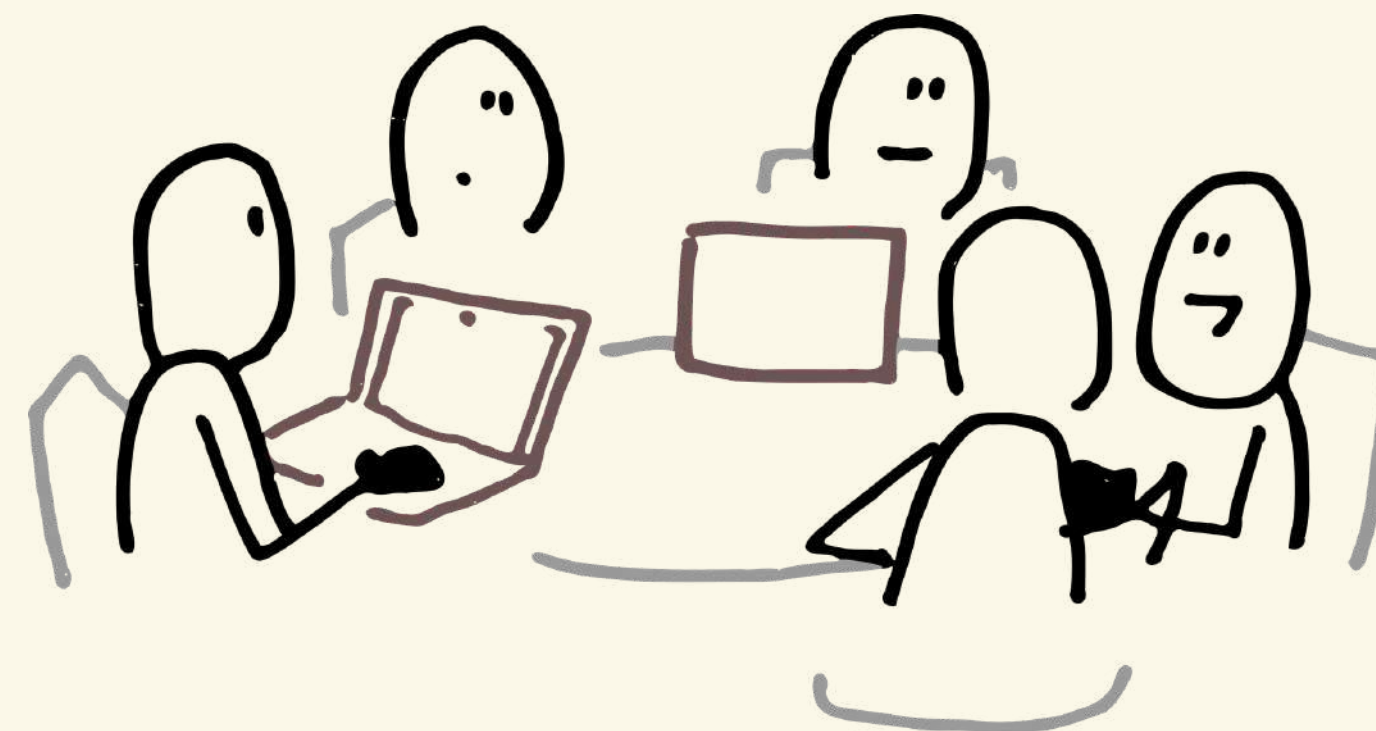
- **1 270 714,99 m³** d'eau utilisée
pour l'irrigation

en hausse de 38,28% depuis 5
ans

45,21 m de haie/ha de SAU



TEMPS D'ÉCHANGE



Posez vos questions dans la salle ou dans le chat !