



# **Favoriser les installations agricoles par la mise en place de logements pour les agriculteurs**

## **Quelles solutions possibles à Mouans-Sartoux?**

**Octobre 2020**



## Table des matières

I. Le logement des agriculteurs, un des freins majeurs à l'installation en Alpes-Maritimes.....	4
Une pression foncière et immobilière forte sur le territoire.....	4
Une difficulté d'accès au logement qui touche aussi les agriculteurs.....	5
La situation à Mouans-Sartoux.....	5
Quels critères pour le logement des agriculteurs ?.....	7
II. Le rôle à jouer des collectivités sur cette question.....	7
Différents leviers à mobiliser.....	7
Des actions déjà menées sur d'autres territoires.....	8
III. Le projet de logements pour les agriculteurs à Mouans-Sartoux.....	12
Description générale du projet.....	12
La parcelle.....	12
Un prérequis du projet : conditionner le logement ou l'occupation de la parcelle à l'exercice d'une activité agricole.....	16
IV. Les scénarios envisagés.....	19
1. Un hameau agricole léger.....	19
2. Des logements sociaux pour les agriculteurs.....	25
3. La location de logements privés.....	29
4. La vente de parcelles à <i>Terre de Liens</i> .....	31
V. Synthèse.....	33
Schéma récapitulatif.....	33
Avantages et inconvénients des différents scénarios.....	34
Annexes.....	38

Dans le cadre de son projet alimentaire territorial, la ville de Mouans-Sartoux mène une politique ambitieuse visant à favoriser l'agriculture bio-locale et l'installation d'agriculteurs. Cette politique vise à enrichir une offre alimentaire locale, saine et de qualité pour les habitants de la ville et des alentours, entretenir des terres au bon potentiel agricole et répondre aux besoins d'agriculteurs cherchant à s'installer dans la commune.

Dans le but de favoriser les installations de porteurs de projets agricoles sur la commune de Mouans-Sartoux, une réflexion a été menée sur les freins à l'installation sur le territoire : le logement a été identifié comme un des principaux obstacles.

Ce rapport étudie la question du logement pour les agriculteurs à Mouans-Sartoux et explore divers scénarios inspirés d'initiatives d'autres collectivités. Leur faisabilité réglementaire et économique ainsi que leur pertinence sont étudiées. Une dernière partie de synthèse tentera de résumer les différentes possibilités, leurs avantages et leurs inconvénients.

## **I. Le logement des agriculteurs, un des freins majeurs à l'installation en Alpes-Maritimes**

### **Une pression foncière et immobilière forte sur le territoire**

Le département des Alpes-Maritimes fait face à une forte pression foncière et immobilière. La difficulté d'accès à des logements décents concerne de nombreux types de publics et une grande partie de la population, dont les publics précaires, les publics à faibles revenus ou encore les jeunes. Selon le rapport annuel de la fondation Abbé Pierre sur le mal-logement en France<sup>1</sup>, il s'agirait du département où il est le plus difficile de se loger, mais également celui où *"le taux d'effort (la part du revenu des ménages consacrée au logement, ndlr) est le plus élevé de France, devant Paris"*<sup>2</sup>.

La saturation des logements sociaux (logements aux loyers modérés et plafonnés) est une illustration de cette difficulté d'accès au logement: il n'est pas possible de répondre à toutes les demandes.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur se situe au dernier rang des anciennes régions françaises pour le nombre de demandes de logements sociaux rapporté au parc existant. Le nombre de logements sociaux existants est insuffisant pour répondre dans un délai correct à toutes les demandes. De ce fait, l'ancienneté

---

1 Source : « L'état du mal-logement en France en 202, rapport annuel n°25 », Fondation Abbé Pierre, 2020. Disponible à ce lien : <[https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/reml2020\\_rapport\\_complet\\_web.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/reml2020_rapport_complet_web.pdf)>. (2020)

2 Citation extraite de l'interview du directeur de l'antenne régionale en Paca, Florent Houdmon réalisée par France 3, 30/01/20. Disponible à ce lien : <<https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/alpes-maritimes/nice/alpes-maritimes-departement-il-est-plus-difficile-se-loger-france-fondation-abbe-pierre-1781383.html>>. (2020)

des demandes satisfaites est la plus élevée de France métropolitaine : un demandeur de logement social doit attendre en moyenne 17 mois avant de voir sa demande accordée. Ainsi, le taux de satisfaction de la demande est très bas. En 2017 en Alpes-Maritimes ce taux était en moyenne de 11,75 % tous plafonds de ressources confondus (contre une moyenne nationale de 19,25 %)<sup>3</sup>.

## **Une difficulté d'accès au logement qui touche aussi les agriculteurs**

Les agriculteurs aussi sont touchés par ces difficultés d'accès au logement, et ce pour plusieurs raisons.

Les prix des logements à Mouans-Sartoux peuvent être trop éloignés de la réalité économique des agriculteurs, surtout à l'installation. Il s'agit de la catégorie socio-professionnelle (parmi les actifs) avec le plus fort taux de pauvreté en France. Près de 20 % des agriculteurs français ont déclaré un revenu nul, voire un déficit de leur exploitation en 2017<sup>4</sup>. L'investissement pour l'achat d'un logement à l'installation ou le paiement d'un loyer conséquent sont souvent impossibles quand de nombreuses dépenses sont consacrées aux équipements et/ou aux terres et que l'activité agricole n'est pas encore rentable.

De plus, s'ajoutent à la contrainte financière des contraintes spécifiques pour les agriculteurs. Le logement des agriculteurs est plus compliqué à trouver car il doit idéalement se situer à proximité des terres agricoles (quand ce n'est pas directement sur l'exploitation). Cela restreint énormément les possibilités de logement.

Aussi, les agriculteurs ne sont pas considérés comme des publics prioritaires dans l'attribution de logements sociaux, ce qui réduit les chances d'aboutissement de leurs demandes.

## **La situation à Mouans-Sartoux**

A Mouans-Sartoux comme dans le reste du département, le logement des agriculteurs est un frein à l'installation.

Les acteurs accompagnant les porteurs de projets agricoles identifient le logement comme un frein à l'installation et le comptent parmi les priorités d'actions. Les témoignages des porteurs de projet qui s'adressent à la commune, à Terre de Liens ou à l'Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Rural (ADEAR) confirment l'importance des besoins de logements pour les agriculteurs. Le logement est également clairement identifié comme frein dans le plan d'action AGRI-URBAN<sup>6</sup> de 2018. Ce plan a été rédigé par la Maison d'Éducation à l'Alimentation Durable (MEAD) en collaboration avec de nombreux acteurs du territoire. Il a pour but d'identifier les actions à mettre en place afin d'enrichir l'offre alimentaire bio-locale du territoire, tout en diffusant les bonnes pratiques mouansoises au niveau européen. L'aide à la recherche de logements pour les agriculteurs souhaitant s'installer est un des principaux objectifs du plan.

---

3 Source : « Atlas Régional de l'habitat en PACA », DREAL PACA, 2019. Disponible à ce lien : <[http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/atlas\\_habitat\\_2019.pdf](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/atlas_habitat_2019.pdf)>. (2020)

4 Source : « Les revenus d'activité des non-salariés en 2017 », INSEE, novembre 2019. Disponible à ce lien : <<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4246305>>. (2020)

6 Disponible à ce lien : <[https://urbact.eu/sites/default/files/media/agri-urban\\_mouans-sartoux\\_iap.pdf](https://urbact.eu/sites/default/files/media/agri-urban_mouans-sartoux_iap.pdf)>. (2020)

Le logement des agriculteurs à Mouans-Sartoux est problématique pour plusieurs raisons.

Premièrement, il n'y a pas ou peu de logements construits sur les parcelles agricoles, car ces parcelles étaient historiquement destinées à la production de plantes à parfum, ne nécessitant pas une présence permanente sur la zone de culture. Les logements des agriculteurs se trouvaient généralement au sein du village. Cela complique les installations d'éleveurs, de maraîchers ou d'agriculteurs nécessitant une présence permanente proche de leur exploitation. En effet, ils sont contraints de trouver un logement à proximité directe, ce qui limite drastiquement les choix.

Les porteurs de projets qui contactent la commune n'habitent généralement pas à Mouans-Sartoux et n'ont pas de pied-à-terre sur la commune. Ils souhaitent souvent démarrer une activité et n'ont donc qu'un budget très limité. Or, comme dans tout le département, les prix des logements sont très élevés. Le prix moyen de vente d'un logement à Mouans-Sartoux est estimé à environ 4450 euros/m<sup>2</sup><sup>7</sup> contre une moyenne nationale de 2660 euros<sup>8</sup>. A la location, le prix moyen d'un appartement mouansois est estimé à 21 euros/m<sup>2</sup> en moyenne, contre une moyenne nationale d'environ 14euros/m<sup>2</sup><sup>9</sup>.

De plus, l'offre de logements disponibles est limitée. Les logements à loyer modéré et le parc de logements communaux sont déjà saturés.

S'ajoute au problème du logement celui de l'accès aux terres. Lors des rencontres entre les porteurs de projet, les élus de Mouans-Sartoux et les techniciens travaillant à la MEAD, les recherches de parcelles agricoles sont souvent identifiées comme difficiles.

Le foncier agricole est cher et peu disponible à la vente. Les prix des terres agricoles, pouvant «potentiellement» devenir constructibles pour les propriétaires, voient leur prix se rapprocher de celui des terres constructibles<sup>10</sup>. D'autre part, on constate une véritable rétention foncière des terres agricoles. Certains propriétaires préfèrent laisser leurs terres en friche plutôt que de s'encombrer d'un agriculteur locataire à long terme afin qu'elle soit disponible, si elle devenait constructible.

De plus, les parcelles agricoles à Mouans-Sartoux sont relativement petites et ne sont pas toujours directement exploitables en l'état. Un travail de remise en état (débroussaillage, défrichage...) et potentiellement de raccordement aux réseaux (eau, électricité, transport) est nécessaire avant de pouvoir permettre des installations.

---

7 Source : « Prix de l'immobilier à Mouans-Sartoux », estimation d'après Consortium Immobilier. Disponible à ce lien : <<https://www.consortium-immobilier.fr/prix/mouans-sartoux-06370.html>>. (2020)

8 Source : « Prix de l'immobilier au m<sup>2</sup> en France ». Disponible à ce lien : <<https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/pays/france.htm>>. (2020)

9 Source : site La côte immo. Disponible à ce lien : <<https://www.lacoteimmo.com/prix-de-l-immo/location/provence-alpes-cote-d-azur/alpes-maritimes/mouans-sartoux/60084.htm>>.

10 Source : « Agriculture et action publique dans la ville », INRA-PACA, 2013. Disponible à ce lien : <[https://reseau.rural.maregionsud.fr/fileadmin/user\\_upload/gestion\\_documentaire/Qui\\_sommes-nous/actes\\_agriculture\\_et\\_action\\_publicque\\_dans\\_la\\_ville\\_inra-rrr.pdf](https://reseau.rural.maregionsud.fr/fileadmin/user_upload/gestion_documentaire/Qui_sommes-nous/actes_agriculture_et_action_publicque_dans_la_ville_inra-rrr.pdf)>. (2020)

Ces diverses raisons expliquent qu'à ce jour, malgré le triplement des surfaces dans le dernier Plan local d'urbanisme (PLU) en 2012, peu d'agriculteurs se sont installés à Mouans-Sartoux. Une politique d'installation ne pourra réussir sans une action conjointe sur le logement et l'accès aux terres. Il est fondamental de travailler sur ces deux leviers à la fois.

## **Quels critères pour le logement des agriculteurs ?**

Il n'y a pas d'« habitat type » pour un agriculteur. Les attentes varient en fonction de plusieurs critères : le profil de l'agriculteur, son âge, l'activité agricole exercée (certaines activités, comme l'élevage ou le maraîchage requièrent par exemple d'habiter proche de l'exploitation), le mode de vie, le budget, les valeurs et envies... même si certains critères restent assez consensuels.

Une enquête a été menée en 2016 par plusieurs acteurs du monde agricole sur les habitats paysans. Cette enquête vise à creuser les dimensions sociales liées à l'habitat des agriculteurs<sup>11</sup>. Pour les paysans interrogés dans cette enquête, les trois critères les plus importants pour l'habitat paysan sont :

- 1) la proximité de l'activité agricole,
- 2) l'adaptation et le lien à l'environnement et au territoire (matériaux, exposition, paysages, architecture),
- 3) un habitat à échelle humaine, appropriable.

## **II. Le rôle à jouer des collectivités sur cette question**

### **Différents leviers à mobiliser**

Les élus locaux ont un rôle à jouer pour faciliter l'installation des porteurs de projets agricoles.

Plusieurs types d'actions peuvent être mises en place, comme par exemple des aides financières à l'installation, un accompagnement des porteurs de projet et une mise en lien avec les bailleurs potentiels, une mise à disposition de foncier agricole, la construction de logements spécifiques aux agriculteurs, une mise à disposition de logements communaux...

Il s'agit d'une liste non exhaustive d'actions. D'autres dispositifs restent encore à inventer en tenant compte de la diversité des territoires, de leurs différences de moyens, besoins et contraintes.

A ce jour, à Mouans-Sartoux, aucune action n'est mise en place pour aider les agriculteurs à se loger. Cependant, la ville, souhaitant installer des agriculteurs dans la commune afin d'enrichir l'offre alimentaire bio-locale du territoire, rencontre chaque porteur de projet agricole et l'accompagne dans la recherche de

---

11 Source : « Enquête habitat paysan », association RELIER, 2016. Disponible à ce lien : [http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/161208\\_diapo\\_habitat\\_paysan\\_-\\_copil\\_mcdr.pdf](http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/161208_diapo_habitat_paysan_-_copil_mcdr.pdf). (2020)

terres. La mise à disposition de parcelles agricoles communales est envisageable mais l'état des parcelles, en état de friche et non aménagées complique une installation potentielle. La commune a aussi adopté une délibération pour aider financièrement les installations agricoles en agriculture biologique à hauteur de 20% des investissements liés à une gestion durable de l'eau. Le plafond d'aides a été fixé à 12 000€.

## **Des actions déjà menées sur d'autres territoires**

A différentes échelles, des territoires ont mené cette réflexion, en cherchant des solutions adaptées aux problématiques de leurs territoires. Il s'agit de solutions adaptées aux différents contextes – très divers selon la situation géographique et l'historique du territoire.

Malheureusement, les solutions existantes ne sont pas adaptées au contexte de Mouans-Sartoux. C'est pourquoi les solutions proposées pour Mouans-Sartoux sont inspirées de ces solutions existantes mais n'ont pu reprendre exactement les mêmes modèles.

Voici quelques exemples de différentes actions à différentes échelles.

### **Région**

#### **• Des subventions pour les aides au logement des agriculteurs**

L'ancienne région Midi-Pyrénées avait mis en place un système de subventions pour aider au financement de logements pour des agriculteurs s'installant hors cadre familial. Il s'agissait du « dispositif d'aide à l'Habitat des agriculteurs récemment installés »<sup>12</sup>.

Malgré le fait que ces subventions n'existent plus aujourd'hui, certaines politiques pourraient s'inscrire dans cette continuité. Il est donc important de réfléchir à la problématique du logement des agriculteurs au niveau des départements et des régions également.

### **Département**

#### **• La boîte à outils du département du Rhône – la recherche de solutions multi-partenariales**

Le département du Rhône a mené une réflexion sur la préservation du foncier agricole, en partenariat avec de nombreux acteurs du monde agricole : la chambre d'Agriculture du Rhône, différents SCOT, l'association des maires de France du Rhône, le Parc Naturel Régional (PNR) du Pilat etc.

Ces acteurs ont élaboré un plan d'actions pluriannuel définissant, entre autres, des objectifs et des moyens pour servir cette démarche.

Après plusieurs années d'actions et de partage de connaissances, les signataires de la charte ont souhaité diffuser largement les résultats de leurs travaux sous forme de fiches afin de sensibiliser aux enjeux et impacts de la consommation foncière. Différents thèmes sont abordés comme la construction en zone

---

12 Source: « Habitat des agriculteurs récemment installés en région Midi-Pyrénées ». Disponible à ce lien : <<https://subventions.fr/guide-des-aides/habitat-des-agriculteurs-recemment-installes/>>. (2020)

agricole, les outils du foncier agricole, la question du logement pour les agriculteurs<sup>13</sup>... Ces fiches ont été d'une grande aide pour enrichir les recherches de ce rapport.

Les problématiques étant similaires pour chaque acteur du territoire, s'associer afin d'étudier cette question et trouver ensemble des solutions s'avère très généralement bénéfique. Cela permet également d'avoir une meilleure compréhension de la problématique et de pouvoir adopter des solutions plus transversales, prenant en compte la pluralité des acteurs, de leurs besoins et de leurs intérêts.

## **Intercommunalités et communes**

### **• Les hameaux agricoles**

L'Hérault propose un nouveau modèle de gestion socio-spatiale du bâti agricole appelé « hameau agricole ». Un hameau agricole se caractérise par la conception d'un groupe de constructions agricoles, à l'écart du village.

Une dizaine de hameaux agricoles construits sur le modèle proposé par le département de l'Hérault ont vu le jour en France. Plusieurs objectifs sont recherchés en fonction du contexte local : éviter les nuisances des agriculteurs pour les habitants, favoriser la mixité sociale, loger les agriculteurs à proximité de leurs terres etc.

Pour permettre d'assurer au mieux la pérennité de l'usage agricole des bâtiments et des habitations, trois montages ont été conseillés pour les hameaux agricoles de l'Hérault, mais un seul a été retenu : la vente des parcelles avec un cahier des charges à respecter, engageant l'agriculteur à revendre son bien à un agriculteur uniquement<sup>14</sup>.

*Exemple* : en 2007, sur la commune de Saint-Thibéry (34), un hameau agricole se réalise avec 12 lots pour implanter des bâtiments techniques avec logement adossé, afin d'éviter la revente de logements à des non-agriculteurs. Des espaces et des équipements communs sont proposés. La taille des lots varie de 1000 à 1500 m<sup>2</sup>. Le montage est un lotissement sur une terre classée agricole, où la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) conserve le foncier pendant 18 ans avec un démembrement de la propriété et une location des parcelles aux agriculteurs (la CAHM garde l'usufruit). À terme, l'agriculteur est propriétaire de la parcelle. Libre à lui de rester à l'âge de la retraite – ce qui impliquera cependant pour lui d'habiter dans un logement accolé à un hangar dans une zone d'activité agricole. S'il vend, le cahier des charges est fait pour qu'il ne puisse vendre qu'à un autre agriculteur. Aujourd'hui, le hameau est complet. 11 candidats (9

---

13 Les fiches sont disponibles à ce lien : <<http://agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr/#sect1>>. (2020).

14 Sources : « Les hameaux agricoles – outil socio-spatial », Direction Départementale des Territoires du Rhône, 2019. Disponible à ce lien : <[http://www.rhone.gouv.fr/content/download/36752/205235/file/3\\_9\\_Plaquette\\_HameauAgricole\\_V06.pdf](http://www.rhone.gouv.fr/content/download/36752/205235/file/3_9_Plaquette_HameauAgricole_V06.pdf)>. (2020)  
Thèse « Modes d'insertion socio-spatiale du bâti agricole périurbain et sociabilités locales : le cas des "hameaux agricoles" dans l'Hérault », B. Nougarede, 2014. Disponible à ce lien : <<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00931887/document>>. (2020)

viticulteurs, 1 ostréiculteur et 1 céréalier qui a pris 2 lots) ont été sélectionnés selon plusieurs critères imposés par la CAHM et la commune<sup>15</sup>.

Pour Mouans-Sartoux : ce modèle est intéressant mais n'est pas pertinent dans le contexte de la commune : les parcelles agricoles y sont trop petites pour permettre la construction groupée des logements sur les terres agricoles. De plus, les agriculteurs étant en charge de la construction de leurs habitations et du financement, le logement reste un obstacle financier. Enfin, ce type de montage ne répond que partiellement à la problématique du mitage agricole : si l'agriculteur arrête son activité, rien ne garantit qu'il quittera son logement.

#### • **La mise à disposition de logements communaux**

Pour favoriser l'installation des agriculteurs, une commune peut mettre à disposition un ou plusieurs logements communaux.

*Exemple* : la commune de Pussay (91), située dans la Beauce, a favorisé l'installation de deux maraîchers sur des terres communales en leur louant un ancien logement de fonction. Le prix de la location s'approche des prix des logements sociaux et est compatible avec le lancement de l'activité des agriculteurs<sup>16</sup>.

Pour Mouans-Sartoux : tous les logements communaux sont actuellement occupés, cette solution ne peut donc être actuellement envisagée. Cependant, il pourrait être intéressant d'anticiper la transmission d'un de ces logements, qui pourrait être dédié à un agriculteur.

#### • **Les logements passerelles**

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 ». L'association joue le rôle d'intermédiaire entre les porteurs de projet et les propriétaires particuliers ayant un logement vacant. Le dispositif ne se limite pas à un simple hébergement : l'association 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 de découvrir la vie sur le territoire mais aussi de se créer un premier réseau et d'affiner son projet économique.

---

15 Un entretien a été réalisé avec C. Ducrotoy, chargée de mission développement des territoires ruraux à la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, le 29/05/2020.

16 Source : « Communes, intercommunalités, comment préserver les terres agricoles ? », Fondation Terre de Liens, 2014. Voir la fiche : « Rendre possible une installation agricole », p. 71-73. Disponible à ce lien : [https://gpthome69.files.wordpress.com/2019/12/terre-de-liens\\_preserver-terres-agricoles\\_2014.pdf](https://gpthome69.files.wordpress.com/2019/12/terre-de-liens_preserver-terres-agricoles_2014.pdf). (2020)

Après un entretien préalable pour définir les conditions d'hébergement (localisation, durée, financement), une convention est signée entre le propriétaire du logement, le locataire et l'association.

La durée d'hébergement varie selon les porteurs de projets et leurs besoins. Cela permet aux porteurs de projet d'avoir plus de temps pour avancer dans leurs démarches et de réserver leurs économies pour d'autres phases de l'installation<sup>17</sup>.

Pour Mouans-Sartoux : cette solution de logements passerelles est mise en place dans un milieu très rural où de nombreux logements sont vacants, et donc dans un contexte très différent de celui de Mouans-Sartoux. Nous n'avons à ce jour pas d'études menées sur les logements vacants sur la commune. La mobilisation des logements vacants – via notamment la sensibilisation des propriétaires – pourrait être intéressante pour répondre en partie à la crise du logement sur le territoire. Cependant, cette solution n'est pas évidente à mettre en place. Rien ne garantit que les propriétaires seraient prêts à mettre à disposition leurs logements, et encore moins spécifiquement pour les agriculteurs.

---

<sup>17</sup> Source : « Guide pratique : agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales », Terre de Liens, 2018. Un entretien a également été mené avec R. Jourjon, coordinateur de l'association RELIER, le 13/08/2020.

### **III. Le projet de logements pour les agriculteurs à Mouans-Sartoux**

#### **Description générale du projet**

Le but du projet à Mouans-Sartoux est de favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs pratiquant une activité respectueuse de l'environnement dans la commune. L'objectif est de faciliter l'accès aux logements pour les agriculteurs, en allégeant la part du budget dédié au logement, dès l'installation.

Une des possibilités serait de leur proposer des logements au loyer accessible, à proximité de leurs terres agricoles. Une autre possibilité serait de leur mettre à disposition un terrain pour qu'ils puissent s'installer en habitats réversibles, de manière temporaire ou permanente.

Dans chaque scénario envisagé, la maîtrise est conservée par la commune qui mettrait à disposition une parcelle communale destinée à accueillir les logements. Il est indispensable d'assurer la vocation agricole de ces logements sur le long terme pour éviter le problème du mitage.

Le nombre d'agriculteurs à installer n'est pas encore arrêté. Les installations seraient potentiellement échelonnées dans le temps, afin de pouvoir garantir qu'elles se fassent dans les meilleures conditions.

Il pourrait être intéressant d'installer à proximité de ces logements un point de vente où les agriculteurs logeant à proximité, ainsi que d'autres producteurs proches pourraient vendre leurs produits.

La parcelle d'habitation pourrait aussi accueillir des locaux techniques pour abriter, réparer, entretenir du matériel agricole.

En parallèle, un travail sur les terres agricoles devra être mené car comme nous l'avons montré précédemment, le problème du logement est directement corrélé avec celui de l'accès aux terres agricoles. Les terres agricoles communales devront être défrichées afin de pouvoir assurer l'installation d'agriculteurs sur des parcelles communales. Par ailleurs, un travail auprès des propriétaires fonciers est à mener afin de rendre disponibles des terres agricoles privées.

#### **La parcelle**

Dans le cadre de cette étude, une parcelle a été identifiée. Initialement, elle correspondait à une vision particulière du projet : l'objectif était de pouvoir y installer plusieurs logements sociaux pour les agriculteurs. Cependant, les scénarios envisagés se diversifiant, cette parcelle pourrait ne pas convenir selon les solutions adoptées. Cette parcelle est donc une base de travail pour cette étude, mais le choix n'est pas nécessairement définitif.

La parcelle est en zone U (urbaine) du PLU car les constructions en zone agricole ne sont pas autorisées (quelques exceptions peuvent être faites mais il s'agit de rares cas particuliers très réglementés).

Même si le projet répondait aux conditions permettant la construction sur une zone agricole, construire sur un terrain agricole participerait à la destruction non réversible de ces sols et à une diminution des superficies des terres agricoles disponibles (déjà limitées). De plus, les zones agricoles à proximité de la zone choisie sont classées en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF), interdisant les occupations humaines permanentes<sup>18</sup>.

La parcelle définie est la parcelle communale AB 44, située route des Aspres à l'ouest de la ville, à proximité de Grasse. La parcelle est située entre le quartier agricole de la Dégoutte et les lotissements des Bois et Bastides de la Mourachonne<sup>19</sup>.

#### Caractéristiques notables :

- classée en zone Uda (urbaine) dans le PLU<sup>20</sup>,
- en bordure immédiate d'une zone A (agricole) et bordée au sud par une zone N (naturelle) en Espace Boisé Classé et classée en zone rouge du PPRIF<sup>21</sup> (risques incendie),
- superficie de 3500 m<sup>2</sup>,
- soumise à une servitude de mixité sociale (SMS 22) stipulant que « chaque opération programmée doit contenir un minimum de 90% de logements sociaux. De plus, 70% des logements sociaux doivent être affectés à des PLUS et 30% à des PLAI »<sup>22</sup>.
- Dénivelé par rapport à la route assez important de l'ordre de 3 à 5 mètres,
- Parcelle en friche, boisée.

Aussi, un diagnostic fourrager est en cours de lancement par le CERPAM<sup>23</sup>. La faisabilité d'une connexion viaire en milieu naturel entre la parcelle AB 43 et les espaces agricoles et naturels est également étudiée. La parcelle voisine AB 47, en zone N, étant aussi communale pourrait permettre d'établir une liaison afin de rejoindre une bergerie ou des parcours pastoraux.

---

18 Le règlement du PPRIF de Mouans-Sartoux adopté en 2009 est disponible à ce lien :

<<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/content/download/26718/221550/file/Reglement.pdf>>. (2020)

19 Des photos et plans la parcelle sont disponibles en annexe du document.

20 Le règlement de la zone Ud est stipulé de la page 35 à la page 42 du règlement du PLU de Mouans-Sartoux, version du 06 décembre 2018. Disponible à ce lien : <<https://www.mouans-sartoux.net/sommaire-general-document/send/163-reglement-plu/1297-reglement-du-plu>>. (2020)

21 Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF). Le règlement du PPRIF de Mouans-Sartoux (30 juin 2019) est disponible à ce lien : <<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/content/download/26718/221550/file/Reglement.pdf>>. (2020)

22 Source : règlement du PLU de Mouans-Sartoux. Disponible au lien cité ci-dessus. Les catégories PLUS et PLAI correspondent à différentes typologies de publics éligibles au logement social.

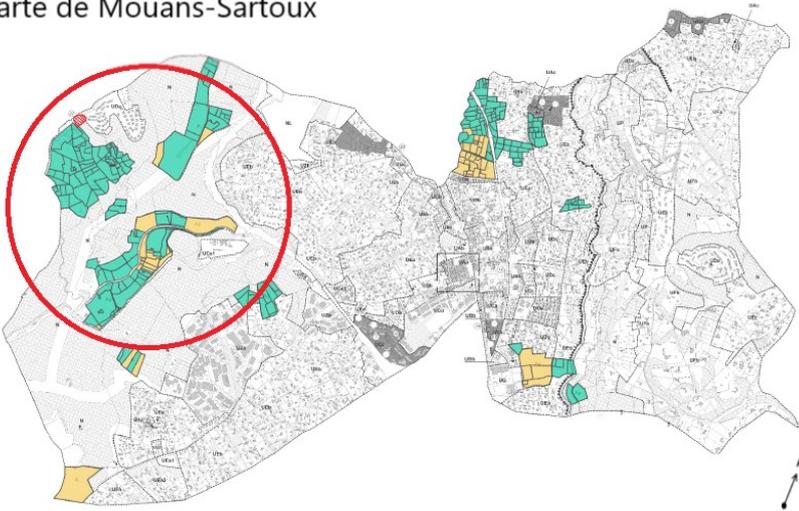
23 Centre d'Études et de Réalisations Pastorales Alpes-Méditerranée (CERPAM) : association constituant le service spécialisé en pastoralisme pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Cette parcelle présente de nombreuses contraintes qui peuvent limiter certaines solutions de logements. Sa superficie et son emplacement (proche des terres agricoles) la rendent idéale pour accueillir un certain nombre de logements dédiés aux agriculteurs. Cependant, la servitude de mixité sociale (SMS) impose des quotas pour la location de logements sociaux. Les locations doivent ainsi être faites à certaines catégories de public définies par un plafond de ressources. Cette SMS contraint donc énormément les possibilités du projet, d'autant plus qu'elle est difficilement révisable. Pour la retirer, il faut attendre une révision du PLU et avoir l'autorisation des services de l'État.

Selon les scénarios envisagés, cette parcelle sera plus ou moins adaptée, d'où l'importance de la considérer comme une base de travail pour cette étude, pas forcément définitive.

Carte de la ville de Mouans-Sartoux et ses zones classées agricoles

Carte de Mouans-Sartoux

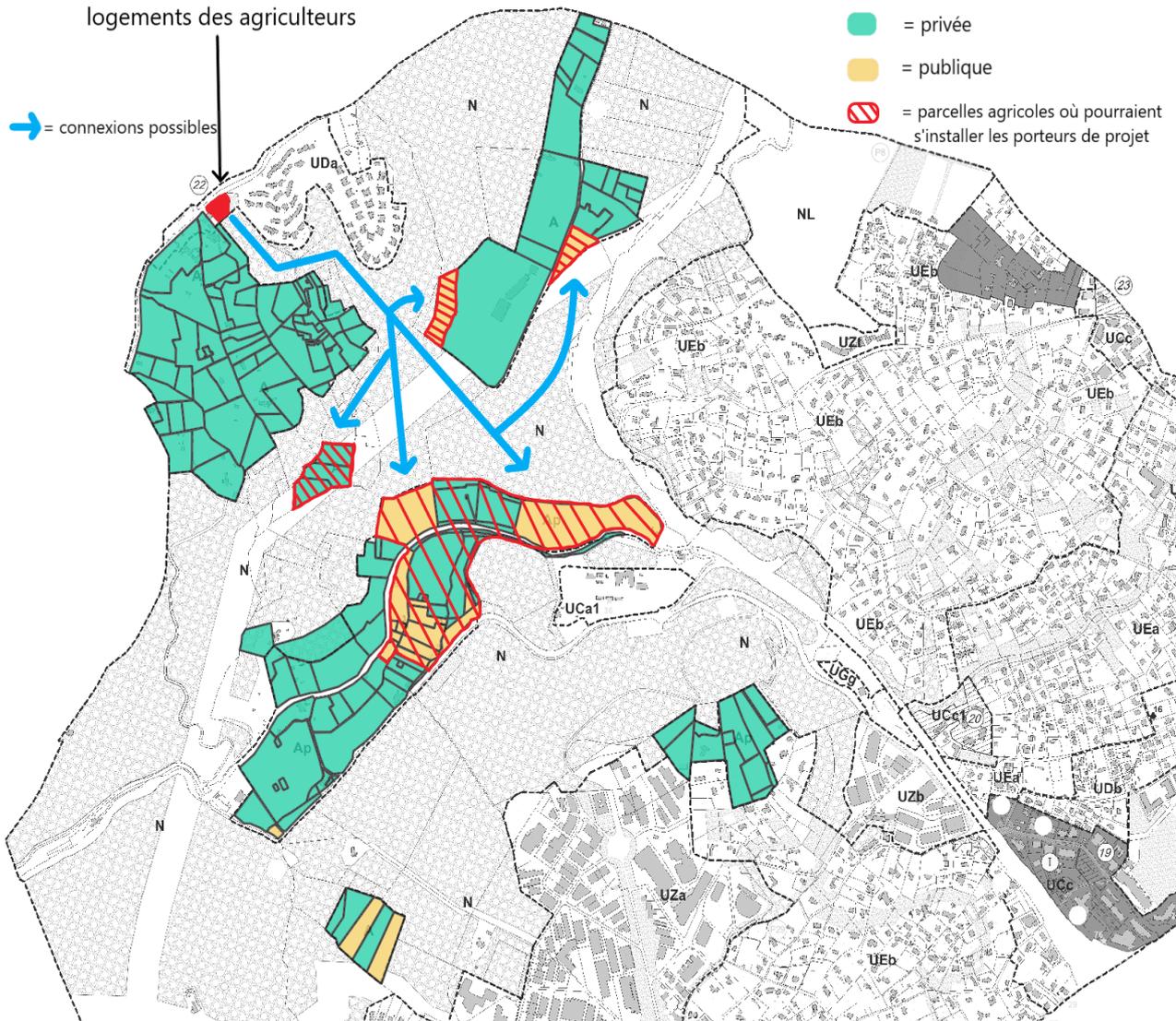


Parcelle définie pour accueillir les logements des agriculteurs

→ = connexions possibles

Propriété des parcelles en zone A

- = privée
- = publique
- ▨ = parcelles agricoles où pourraient s'installer les porteurs de projet



## **Un prérequis du projet : conditionner le logement ou l'occupation de la parcelle à l'exercice d'une activité agricole**

Il est indispensable de conditionner ces logements à l'exercice d'une activité agricole. Cela est indispensable afin de répondre de manière pérenne aux objectifs fixés initialement : aider les agriculteurs à trouver un logement digne qui leur corresponde, proche de leurs exploitations et en accord avec leurs budgets. Dès lors que le bénéficiaire d'un logement cesserait son activité agricole sur la commune, le bénéfice de son logement serait alors perdu, de telle sorte que son remplaçant sur le site agricole puisse disposer automatiquement d'un logement à proximité des terres agricoles.

Mouans-Sartoux se trouvant en zone périurbaine dense, les espaces pour les constructions de logements sont limités. La commune de Mouans-Sartoux possède un nombre limité de parcelles et rares sont celles classées en zone U, à proximité de zones naturelles et agricoles et de taille suffisante pour un tel projet. Ainsi, ce projet de logements est unique pour la ville et n'a pas pour vocation d'être reproduit par la suite.

Il est donc primordial de préserver la vocation agricole de ces logements, compte tenu de la rareté d'un emplacement et des aménagements répondant aux besoins spécifiques des agriculteurs.

### **Comment conditionner le logement à l'activité agricole**

Il existe au moins deux manières de conditionner le logement à l'activité agricole.

#### **1. Le bail rural à clauses environnementales**

Le bail rural est un type de bail visant toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole (telle que définie à l'article L. 311-1 du code rural<sup>24</sup>). Les baux ruraux sont définis dans le livre IV de la partie législative du code rural<sup>25</sup>.

Quatre critères permettent de qualifier un bail rural<sup>26</sup> :

1. Une mise à disposition : il faut l'octroi d'un droit de jouissance exclusif sur un bien,
2. A titre onéreux : il faut une contrepartie clairement définie, peu importe sa nature ou sa régularité,
3. Immeuble à usage agricole : tous biens fonciers utilisés pour la production agricole,
4. Exercice d'une activité agricole : avoir une activité agricole professionnelle.

Il existe des durées variables de baux ruraux. La durée minimale de location est de 9 ans, sachant que ce bail se renouvelle automatiquement. Les deux parties signataires peuvent, d'un commun accord, mettre fin au

---

24 Source : Code rural, Article L311-1. Disponible à ce lien :

<<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000038492093/2019-05-22/>>. (2020)

25 Disponible à ce lien : <[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006121422/2010-01-31/#LEGISCTA000006121422](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006121422/2010-01-31/#LEGISCTA000006121422)>. (2020)

26 Synthèse reprise de « Fiches juridiques en agriculture urbaine », AFAUP, 2019.

bail avant l'expiration de la période de 9 ans. Ni le preneur ni le bailleur ne peuvent résilier le bail de leur seule initiative. Il est également possible de conclure un bail de long terme (de 18 ans minimum). Il en existe trois types : de 18 ans, de 25 ans ou de carrière (au minimum 25 ans). Ces derniers ne se renouvellent pas de manière systématique.

Il est possible d'insérer des clauses environnementales sur ce type de bail, permettant par exemple d'imposer des critères proches du cahier des charges de l'agriculture biologique.

Le prix maximal et minimal des loyers pour les baux ruraux est fixé chaque année par un arrêté préfectoral. Voici pour exemple les prix de fermage 2019-2020 fixés en Alpes-Maritimes<sup>27</sup> :

## 06 - Alpes-Maritimes

Indices des fermages du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020

Terres nues	Minima €/ha/an	Maxima €/ha/an
Littoral niçois	513.63	1 284.08
Coteau niçois <sup>9.17</sup>	166.48	459.21
Alpes Niçoises	9.32	84.58
Serres	Minima €/m <sup>2</sup> /an	Maxima €/m <sup>2</sup> /an
Chauffées	1.05	1.72
Non Chauffées <sup>1.27</sup>	0.650.77	
Mixtes non chauffées	0.36	
Bâtiment	valeur du point	
Bâtiment d'exploitation	10.01	
Bâtiment d'habitation	129.72	

Il est possible de mettre fin à un bail rural de plusieurs façons. Le bail rural est considéré comme caduque dans plusieurs cas. Citons pour exemples :

- au moins deux non-paiements de fermage,
- actes contre la bonne exploitation du bien agricole,

<sup>27</sup> A ce jour (07/10/2020), l'arrêté préfectoral déterminant les prix de fermage 2020-2021 en Alpes-Maritimes n'a pas encore été publié.

Source : Chambre de l'Agriculture PACA. Tableau disponible à ce lien :

<<https://paca.chambres-agriculture.fr/nos-services/reglementaire/location-des-terres-agricoles/>>. (2020)

- inexécution d'une clause du bail,
- reprise de bail par le bailleur pour exploiter le terrain par un époux/une épouse ou un descendant,
- départ à la retraite du preneur, sous réserve d'une notification douze mois à l'avance.

Un bail rural peut lier une habitation à des terres agricoles, même si ceux-ci sont géographiquement distants et sur des parcelles distinctes. Il faut cependant que le tout constitue un ensemble exploitable.

Ainsi, l'occupation des logements serait conditionnée par l'exercice d'une activité agricole.

Il est également possible que ce bail ait des co-preneurs et/ou des co-gérants. Cela est très intéressant dans la mesure où le bail pourrait être signé entre la commune qui louerait les logements, une partie tierce (particulier, association...) qui pourrait mettre à disposition ses terres agricoles et le preneur.

*Exemple* : à Lacapelle-Cabanac (Occitanie, Lot) et à Aubagne (Provence-Alpes-Côte d'Azur, Bouches-du-Rhône), les communes co-gèrent un bail rural avec la Foncière *Terre de Liens*, qui met à disposition les terres agricoles. Dans les définitions des biens loués, est détaillée la contenance des biens de chaque bailleur et les fermages associés.

## 2. Le logement de fonction pour l'agriculteur

On parle de logement de fonction pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à proximité du lieu de travail. Le logement de fonction est mis à la disposition d'un salarié gratuitement ou en contrepartie d'une participation financière minimale. Il s'agit d'un avantage en nature pour le salarié. Le logement mis à la disposition du salarié doit avoir un caractère permanent et faire l'objet d'une imposition au titre de la taxe d'habitation.

Le logement de fonction, accessoire à un contrat de travail, ne peut être retiré au locataire pendant une période de suspension de son contrat de travail, comme un arrêt maladie par exemple.

La commune pourrait mettre à disposition ces logements moyennant un loyer très faible et demander en contrepartie à l'agriculteur d'exercer certaines missions pour la commune via un emploi à temps partiel. Ces missions pourraient être à co-constituer avec l'agriculteur. Il pourrait ainsi être « gestionnaire de la biodiversité du site » ou « garde-champêtre » au titre de quelques heures par semaine par exemple.

## IV. Les scénarios envisagés

### 1. Un hameau agricole léger

Ce scénario envisage l'installation d'un collectif de porteurs de projets agricoles en habitats réversibles sur la parcelle désignée par la commune.

#### Qu'est-ce qu'un habitat réversible ?

Un habitat réversible est un type d'habitat répondant à au moins un de ces quatre critères : mobile, démontable, transportable, biodégradable « permettant au terrain de revenir dans son état initial lorsque les habitats sont déplacés, démontés ou compostés. Ces habitats peuvent ne pas avoir de fondations ou ont des fondations réversibles (pierres sèches, vis de fondation...). »<sup>28</sup> Il existe une grande diversité d'habitats réversibles qui sont pensés et adaptés par leurs habitants.

Photographies de différents habitats considérés comme « réversibles », reflétant la diversité de ce type d'habitat<sup>29</sup>



#### Quels sont les avantages de ce type d'habitat ?

Ce type d'habitat présente de nombreux avantages.

<sup>28</sup> Définition tirée du site de l'association Hameaux Légers. Disponible à ce lien : <<https://hameaux-legers.org/>>. (2020)

<sup>29</sup> Source : page Facebook de l'association Hameaux Légers. Disponible à ce lien : <<https://www.facebook.com/HameauxLegers>>. (2020)

Des avantages écologiques :

- une préservation des sols et des terres agricoles,
- l'utilisation de matériaux naturels et biodégradables pour la construction,
- un impact carbone très limité dans la construction et l'usage de ces habitats,
- une réduction considérable des déchets liés à la construction (en France en 2015, le secteur du bâtiment est à la fois le premier consommateur de ressources naturelles minérales et le premier producteur de déchets<sup>30</sup>).

Des avantages économiques :

- une solution peu coûteuse à la fois pour les porteurs de projet et pour la commune.

Des avantages pratiques :

- un habitat pensé par ses habitants et donc adapté à leurs besoins et à leur environnement,
- une conception de l'habitat permettant de séparer la propriété de l'habitat et du terrain l'accueillant – évitant les problèmes de mitage agricole,
- un type d'habitat adaptable et modulable dans le temps pouvant évoluer selon les besoins,
- un habitat qui peut être mobile.

#### Quel montage pour la commune de Mouans-Sartoux ?

Comme pour les autres scénarios envisagés, cette solution de logement est destinée aux porteurs de projets agricoles souhaitant s'installer sur la commune. A terme, l'idée serait de conditionner l'installation des logements sur la parcelle aux agriculteurs en activités seulement.

A Mouans-Sartoux, ces habitats pourraient être envisagés soit comme des solutions temporaires d'habitat le temps de l'installation, soit comme des habitats définitifs, sur le long terme.

L'idéal est d'adapter cette solution aux aspirations, besoins et envies des porteurs de projets agricoles se présentant à la commune. Il est fondamental que les porteurs de projets se sentent bien dans leurs habitats, leur collectif et leur environnement afin d'assurer la pérennité des installations. Une co-construction entre la commune et les porteurs de projet est décisive. Il est également important d'impliquer les habitants voisins au projet.

Il est envisagé d'échelonner les installations des candidats. Il est en effet important que la commune de Mouans-Sartoux puisse garantir en parallèle un accès à des parcelles agricoles afin que les porteurs de projet puissent démarrer leurs activités. Or, actuellement, les parcelles communales nécessitent des travaux pour

---

30 Source : « Déchets inertes du BTP : Vers de nouvelles voies de recyclage », P-Y. Maxieux, P. Turcry, J. Lux, 2016. Disponible à ce lien : [https://www.researchgate.net/publication/314245801\\_Dechets\\_inertes\\_du\\_BTP\\_Vers\\_de\\_nouvelles\\_voies\\_de\\_recyclage](https://www.researchgate.net/publication/314245801_Dechets_inertes_du_BTP_Vers_de_nouvelles_voies_de_recyclage). (2020)

pouvoir accueillir une activité agricole (défrichement, accès à l'eau, connexions viaires...). Ces travaux sont coûteux et devront être financés moyennant des subventions. Ils seront donc réalisés de manière progressive.

La parcelle accueillant les logements serait louée aux porteurs de projets agricoles par l'intermédiaire de baux ruraux à clauses environnementales. Ce type de bail permet de lier les terres agricoles et le logement des agriculteurs, et donc de conditionner l'occupation de la parcelle à l'exercice d'une activité agricole respectueuse de l'environnement.

Pour ce projet, la parcelle définie précédemment n'est pas idéale car le projet ne répondrait pas aux critères de la servitude de mixité sociale<sup>31</sup>. De plus, très proches de la route et d'une zone de chalandise, ces habitats réversibles seraient très visibles par tous. Un des risques est que ces installations créent la confusion auprès des habitants concernant les autorisations d'habitats réversibles. Les habitants pourraient en déduire que ces installations sont possibles sur l'ensemble de la commune. Cependant, si la commune communique très clairement et publiquement sur les raisons et les objectifs du projet et organise des rencontres avec les habitants avoisinants, ce risque peut être largement réduit.

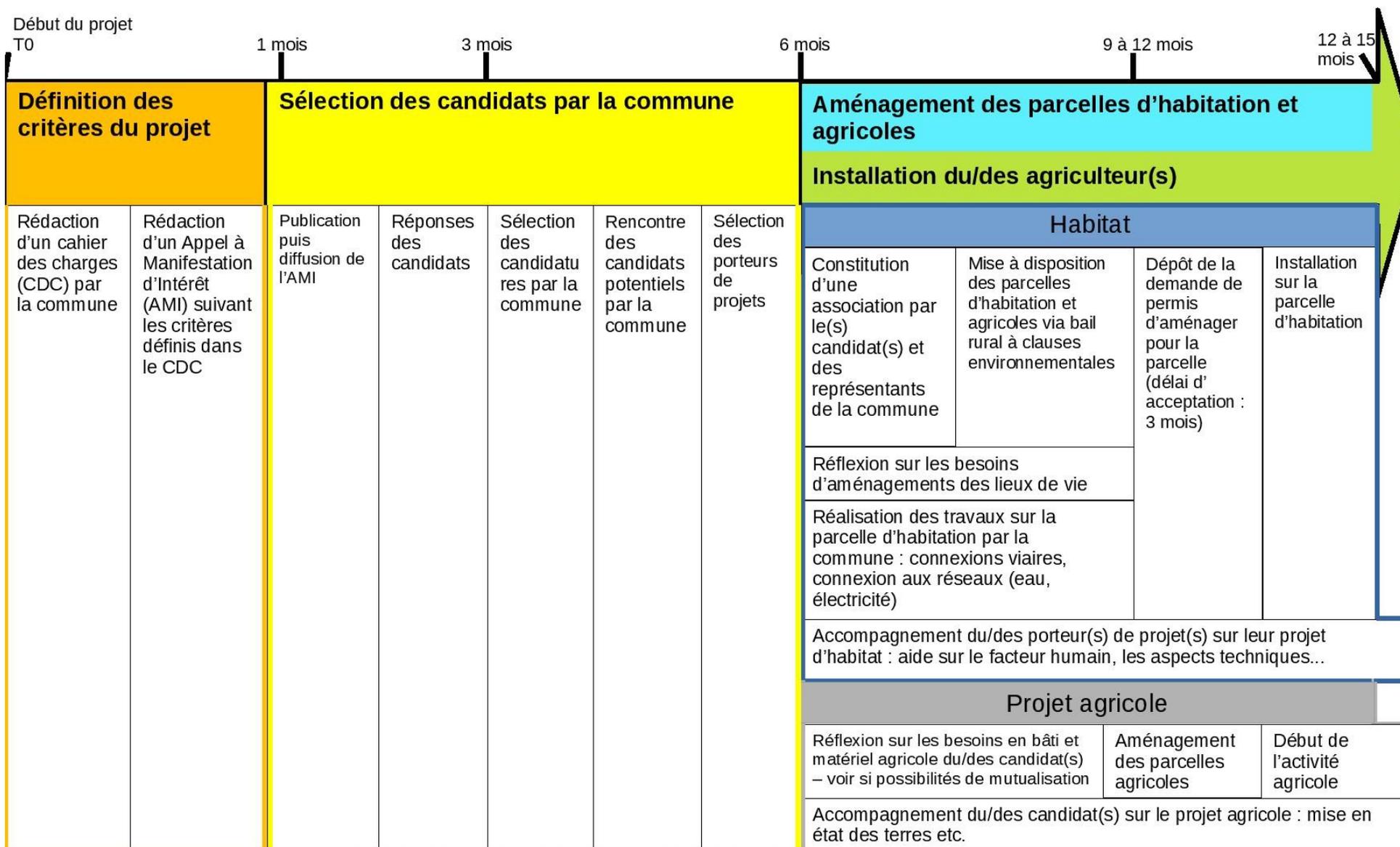
Compte-tenu des contraintes de la parcelle, il pourrait être judicieux d'envisager d'installer les habitats réversibles sur une autre parcelle avec moins de contraintes. Une parcelle de superficie similaire, en zone U serait idéale. Il sera possible de cadrer la zone dédiée à l'habitat réversible par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il pourrait être éventuellement possible d'envisager l'installation des habitats réversibles en zone A (agricole) du PLU : il peut être défini des zones dédiées à l'habitat léger par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), aussi appelés « pastilles ». Cependant, ces pastilles sont consenties à titre exceptionnel et sont soumises à avis consultatif de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Mouans-Sartoux faisant face à une forte pression immobilière et foncière, il est plus risqué de mettre en place ce type de dispositif car cela pourrait être l'objet de dérives ou de faux projets agricoles. D'autant plus qu'une grande partie des zones agricoles de la commune sont classées en zone rouge du PPRIF, interdisant les occupations humaines permanentes.

---

31 Pour rappel, voici l'extrait du règlement du PLU concernant les servitudes de mixité sociale : « chaque opération programmée doit contenir un minimum de 90% de logements sociaux. De plus, 70% des logements sociaux doivent être affectés à des PLUS et 30% à des PLAI ».

# Les étapes de mise en place d'un « hameau agricole léger » par une collectivité



Communiquer, informer, organisation d'ateliers et de réunions d'informations etc. avec les habitants de la commune et particulièrement le voisinage

Nous pouvons observer sur le schéma ci-dessus les différentes étapes à mettre en œuvre pour la mise en place d'un « hameau agricole léger » par une collectivité.

Voici ci-dessous quelques précisions concernant les étapes mises en avant dans la frise.

### **1. Définition des critères du projet**

- Dans le cahier des charges du projet, doivent figurer les objectifs, les contraintes, les conditions du projet. Ce document servira de support à la réflexion tout au long de la construction du projet.
- Dans l'appel à manifestation d'intérêt, il est important de faire figurer : le contexte du projet et ses objectifs, les contraintes et impératifs, les conditions et critères d'éligibilité de l'appel à candidature (public-cible, critères d'évaluation des candidatures etc.) ainsi que le contenu du dossier de candidature.
- Une des éventualités serait de sélectionner uniquement des porteurs de projet possédant déjà un habitat réversible. Cela permettrait de réellement lever le frein du financement d'un logement et de rendre disponibles des terres pour des candidats ayant déjà un projet plus avancé. L'installation pourrait être ainsi plus rapide. Attention cependant, cela pourrait fortement limiter les réponses lors de l'appel à manifestation d'intérêt.

### **2. Sélection des candidats par la commune**

- Il faut faire en sorte que les porteurs de projets puissent venir visiter Mouans-Sartoux et les terres agricoles disponibles. Les porteurs de projets doivent avoir un projet en accord avec le calendrier prévu et les terres disponibles à Mouans-Sartoux.
- Cet appel à manifestation pourra être diffusé sur plusieurs types de canaux. Il pourrait par exemple être diffusé via *Le Mouansois*, le site internet de la *Maison d'éducation à l'alimentation durable*, les réseaux sociaux, l'association *Hameaux Légers* etc.

### **3. Aménagement des parcelles et installation du collectif**

- Lors de la constitution de l'association, il pourrait être judicieux d'y intégrer des représentants de la commune (élus et/ou techniciens) afin d'avoir un espace de discussion et d'échanges, où les divers intérêts sont représentés.
- La réflexion sur les bâtis agricoles et le matériel nécessaire peut être avantageuse à mener en collectif car des solutions de mutualisation ou de réutilisation de l'existant peuvent être mobilisées. Il en est de même pour l'aménagement des espaces d'habitation.

### **Budget estimé**

Pour les porteurs de projets agricoles

Grâce à un fonds de dotation proposé par l'association *Hameaux Légers*, l'agriculteur pourrait payer au maximum **350€/mois**. Il emprunterait à l'association la somme d'argent nécessaire pour l'achat de son habitat réversible et rembourserait mensuellement sans intérêt une somme calculée en fonction du prix des charges qu'il doit payer. Il payerait au total une somme de 350 euros par mois maximum.

Ainsi, si ses charges sont de 50 euros, il devra rembourser 300 euros chaque mois à l'association.

S'il ne veut pas bénéficier du fonds de dotation, il faut compter en moyenne de 20 000€ à 80 000 € pour l'achat d'un habitat réversible ou des matériaux nécessaires à sa construction. A cela s'additionnent les charges mensuelles.

#### Pour la commune

Les frais à prendre en compte sont ceux liés aux travaux de viabilisation, connexions aux réseaux d'eau et d'électricité.

#### **Partenariats possibles :**

L'association *Hameaux légers* propose un accompagnement du collectif, notamment dans ses relations avec le territoire, le financement du projet et les questions juridiques. Un accompagnement sur la conception des habitats légers peut aussi être proposé.

#### **Délai de montage du projet :**

De 1 à 3 ans.

## 2. Des logements sociaux pour les agriculteurs

Une des solutions à la problématique du logement pour les agriculteurs est de leur rendre disponibles certains logements sociaux, afin qu'ils bénéficient d'un logement au loyer modéré.

### Qu'est ce qu'un logement social ?

Un logement social est un logement destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes aux revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché privé. La signature d'une convention liant le bailleur social (qui construit et gère le logement social) et l'État fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. Il s'agit de la convention d'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Il existe plusieurs types de logements sociaux, suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de la construction (PLAI, PLS, PLUS). Ces différents types de logement correspondent à différents loyers (du plus bas au plus élevé) répondant aux différentes typologies de publics éligibles au logement social.

### Quels sont les avantages de ce type d'habitat ?

Les logements sociaux ouvrent droit à un prêt de l'État pour le financement de la construction. Ils permettent aussi aux locataires de bénéficier des aides au logement et d'un loyer très modéré.

La commune cédant la gestion de ces logements, cette solution ne demandera alors aucun effort de suivi, que ce soit en termes de personnel consacré ou de budget.

En outre, enrichir le parc des logements sociaux permet à la commune de s'approcher des objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU en termes de quota de logements sociaux<sup>32</sup>. D'après les données issues du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), Mouans-Sartoux comptait 393 logements sociaux sur une totalité de 4 874 logements recensés en 2015 à Mouans-Sartoux<sup>33</sup> (ces données ne tiennent compte que des logements des bailleurs et non de l'intégralité des logements à loyer modéré au sens de la loi SRU).

### Des logements sociaux pour les agriculteurs ?

Le processus d'attribution des logements sociaux est complexe. Les attributions sont soumises à des conditions de ressources (plafonds fixés annuellement au niveau national) et sont choisies par une commission d'attribution. Le fléchage d'un logement social pour les agriculteurs n'est actuellement pas possible, ce qui complique la possibilité d'accorder des logements sociaux exclusivement aux agriculteurs. En effet, les conditions d'attribution des logements sociaux sont réglementées par l'article 441 du Code de la

---

32 Extrait de l'article 55 de la loi SRU : «Les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en IDF) des EPCI à fiscalité propre ou agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants sont en principe soumises à une obligation de 25% de logements locatifs sociaux ». Disponible à ce lien : <<https://www.anil.org/aj-modalites-application-article-55-loi-sru/>>. (2020)

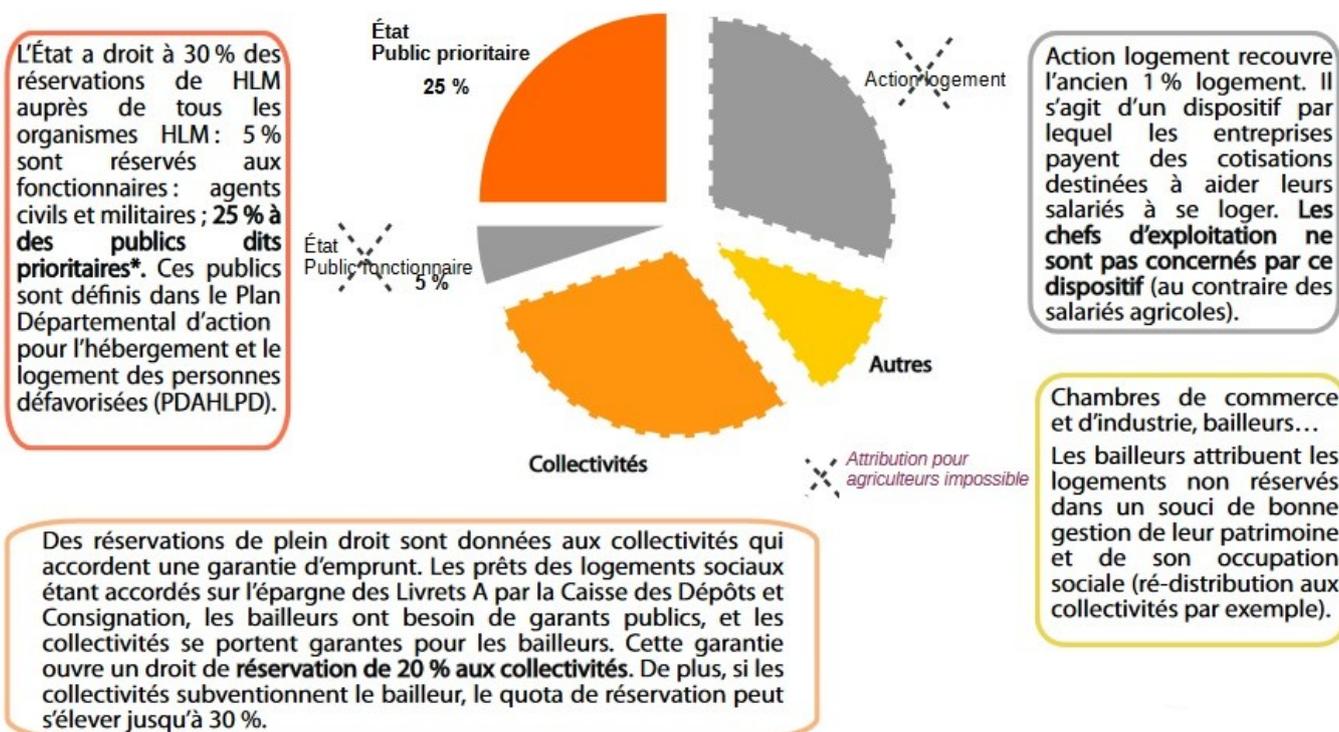
33 Source : « Analyse des besoins sociaux : portrait de territoire », CCAS de Mouans-Sartoux, 2018.

construction et de l'habitation<sup>34</sup>. Dans cet article, il n'est pas mentionné la possibilité de réserver des logements sociaux spécifiquement aux agriculteurs. Il faut jouer sur différents leviers pour faire évoluer la loi.

### Différents leviers à mobiliser pour rendre possible la réservation des logements sociaux aux agriculteurs

Il existe des quotas réservataires mobilisables pour différents acteurs, sous réserve du respect des plafonds de ressources du logement social. Voici ci-dessous un schéma illustrant la répartition des attributions des logements sociaux<sup>35</sup>:

Répartition des attributions des logement sociaux



Aujourd'hui, dans les Alpes-Maritimes, zone tendue, la totalité des logements sociaux sont réservés par l'État, les collectivités et Action logement. Différents leviers pourraient être mobilisés pour jouer sur ces possibilités de réservation :

34 Disponible à ce lien : <<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006176320/2020-09-29/>>. (2020)

35 Source : « Les logements sociaux, l'agriculteur, un public cible », Direction des territoires du Rhône, 2019. Disponible à ce lien : <[http://www.rhone.gouv.fr/content/download/36758/205259/file/3\\_9\\_Plaquette\\_Parcours\\_logt\\_sociauxV05.pdf](http://www.rhone.gouv.fr/content/download/36758/205259/file/3_9_Plaquette_Parcours_logt_sociauxV05.pdf)>. (2020)

- L'État : l'État réserve 25 % des logements sociaux pour les publics prioritaires, définis dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Il peut être intéressant de faire remonter cette problématique au niveau départemental afin de faire figurer les agriculteurs dans ce plan.

- Les collectivités : si les collectivités accordent une garantie d'emprunt pour la construction d'un ensemble de logements sociaux, elles ont un droit de réservation de 20 % sur ces logements. En inscrivant la problématique du logement pour les agriculteurs dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) au travers d'une fiche action, cela permettrait d'inscrire cette volonté de réservation de certains logements sociaux pour les agriculteurs et de pouvoir espérer changer les réglementations. Malgré tout, le fléchage d'un logement pour une catégorie professionnelle spécifique et unique reste illégale : l'agriculteur pourra être choisi mais il ne pourra pas être favorisé par rapport à d'autres candidats selon le seul critère de la profession.

Pour engager les communes et les intercommunalités, il faut inscrire le logement des agriculteurs dans le PLH afin de montrer cette volonté d'aider les agriculteurs en faisant changer les conditions d'attribution.

- Action Logement : les entreprises de plus de 20 salariés cotisent afin d'aider leurs salariés à se loger. Cela leur donne le droit à la réservation d'une certaine part des logements sociaux. Malheureusement, la très grande majorité du temps, les agriculteurs ne rentrent pas dans cette catégorie car ils ne sont pas salariés. Cependant, si les agriculteurs rejoignent une société coopérative de plus de 20 salariés, cela pourrait leur permettre d'obtenir le statut de salarié et de potentiellement bénéficier d'une part des réservations des logements sociaux. Cette hypothèse reste à creuser.

## **Budget estimé**

### **Agriculteurs installés dans les logements sociaux**

L'autorité administrative détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré. En vue d'assurer l'équilibre de la situation financière de ces organismes, elle fixe, pour les loyers, un montant minimal et un montant maximal établis, en tenant notamment compte des prix de revient de la construction à la charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien<sup>36</sup>.

Le budget dépend de la catégorie du logement social (PLAI, PLUS, PLS), de la surface, de la taille du logement et de la zone dans laquelle se trouve le logement. Il faudra y ajouter les charges, également variables.

## **Délai du montage du projet**

---

<sup>36</sup> Le tableau de référence des loyers est en annexe du document.

Faire évoluer les conditions d'attribution des logements sociaux est un travail sur le long terme. Essayer de faire évoluer le PLH et la liste des publics prioritaires du PDALHPD risque de demander plusieurs années, compte-tenu du nombre important d'interlocuteurs et des conséquences importantes qui découlent de ces mesures.

La réservation via Action Logement pourrait être plus rapide à mettre en place.

**Partenariats possibles :**

Aucun partenariat n'a été trouvé à ce jour. Des coopératives qui permettraient aux agriculteurs de bénéficier du statut de salarié et d'ainsi réserver des logements via Action Logement seraient des partenaires essentiels du projet.

### **3. La location de logements privés**

#### Qu'entend-on par logement privé ?

Un logement privé est un logement loué dans le cadre privé, ne dépendant pas du cadre juridique des logements sociaux. Les loyers sont libres ou encadrés selon les communes. L'attribution de ces logements est libre.

#### Quels sont les avantages de ce type d'habitat ?

Le logement privé permet de contourner les conditions d'attribution du logement social qui sont très réglementées. Par ailleurs, le parc existant est bien sûr bien plus conséquent.

#### **Mobilisation du parc locatif des particuliers**

Il peut être intéressant pour les collectivités de communiquer aux propriétaires particuliers privés sur le besoin de logement des agriculteurs. La mobilisation des logements vacants – via notamment la sensibilisation des propriétaires – pourrait permettre de rendre disponibles quelques logements.

La commune doit également informer sur les différentes manières de conditionner l'occupation du logement à la pratique d'une activité agricole (bail rural en co-gestion avec la commune ou un propriétaire de terres agricoles ; bail à court terme à renouveler).

#### **Mobilisation du parc locatif communal**

En parallèle, la commune peut mobiliser son propre parc de logements afin de les louer aux agriculteurs à des loyers modérés.

La commune de Mouans-Sartoux ne dispose pas de logements susceptibles d'être mis à disposition des agriculteurs actuellement. Il peut être intéressant de mener une veille sur la mise en vente de bâti au sein de la commune. La commune pourrait mobiliser des fonds afin d'acheter ou de construire du bâti et de le louer à des agriculteurs.

Il est également possible d'étudier s'il existe des logements dits « sans maître » dans la commune : c'est le cas pour les « les immeubles vacants sans maître qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté » ou « les immeubles vacants sans maître qui n'ont pas de propriétaires connus et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittés depuis plus de trois ans (ou ont été acquittés par un tiers )<sup>37</sup> ». Si c'est le cas, ces logements peuvent être incorporés dans le domaine de la commune, ce qui permettrait d'enrichir le parc de logements communaux.

---

37 Source : « Les biens sans maître et les successions en déshérence », site officiel des notaires de France. Disponible à ce lien : <https://www.notaires.fr/fr/collectivités-territoriales/propriétés-immobilières/>. (2020)

La commune peut ainsi être gestionnaire de ces logements et rédiger une charte stipulant certaines conditions pour la location et l'occupation du logement. Un engagement peut se faire chez le notaire.

Comme mentionné plus haut, la location de ces logements privés ou communaux via un bail rural à clauses environnementales permettrait de conditionner les logements à la pratique d'une activité agricole. Ce bail pourra être en co-gestion avec les propriétaires des parcelles agricoles.

Si l'agriculteur est propriétaire de ses terres, un bail d'habitation de 3 ans (durée minimale) est conseillé. Le propriétaire du logement pourra alors aviser au bout de ces 3 ans s'il souhaite renouveler ou non le bail.

#### Comment financer une mise en état de logement ?

L'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) accorde des subventions aux propriétaires bailleurs privés pour effectuer certains travaux dans le but de rénover des logements privés. Ces travaux peuvent concerner plusieurs champs d'action comme la rénovation énergétique, les travaux de mise en sécurité, les travaux de mise en accessibilité, des travaux lourds concernant les logements indignes ou dégradés.

Les propriétaires peuvent bénéficier de financements majorés en échange d'un conventionnement par l'ANAH. Ils s'engagent alors à louer leurs logements en plafonnant le loyer selon les barèmes du logement social. Ils doivent alors louer leurs logements à des locataires dont les ressources correspondent à un certain plafond de ressources, pour une durée de 9 ans minimum<sup>37</sup>. Le choix des locataires s'effectue alors sous réserve du plafond de ressources des locataires fixé par l'ANAH et de leurs solvabilités. Les agriculteurs pourront être choisis, mais ne pourront pas être privilégiés parmi les autres candidats au logement.

---

37 Source : « Logement des agriculteurs : développer un parc locatif privé à loyer maîtrisé », Direction des territoires du Rhône, 2019. Disponible à ce lien : <[http://agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr/wp-content/uploads/2019/08/3\\_9\\_Plaquette\\_Parcours\\_logt\\_privéVF.pdf](http://agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr/wp-content/uploads/2019/08/3_9_Plaquette_Parcours_logt_privéVF.pdf)>. (2020)

#### **4. La vente de parcelles à *Terre de Liens***

La vente de parcelles agricoles à la Foncière *Terre de Liens* pourrait être envisagée.

La Foncière *Terre de Liens* est une entreprise de l'économie sociale et solidaire qui achète des fermes afin de lutter contre la disparition des terres agricoles et de réduire les difficultés d'accès au foncier agricole. Ces lieux sont ensuite loués à des agriculteurs qui lancent leur activité. Pour acquérir ces fermes, la Foncière s'appuie sur son capital, constitué de l'épargne de citoyens qui ont choisi d'investir dans des projets solidaires<sup>38</sup>. La Foncière acquiert aussi des biens immobiliers pour en assurer, sur le long terme, une gestion sociale et écologique conforme à la charte de *Terre de Liens*.

*Terre de Liens* est une structure ayant de l'expérience dans la gestion des terres agricoles, des baux ruraux et des logements pour les agriculteurs. Ses raisons d'être sont compatibles avec les valeurs de la commune<sup>39</sup>, la première étant la préservation des terres agricoles sur le long terme. De plus, cette structure possède la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, ce qui pourrait potentiellement lui permettre d'exercer un rôle de bailleur social (même si cela n'a jamais été fait jusqu'ici).

L'amorce d'une négociation avec la Foncière ne serait envisageable que si la commune accepte de lui vendre des terres agricoles, ou parvient à convaincre des propriétaires privés de la commune de vendre des terres agricoles. Il faudrait donc en priorité cibler une zone de la commune, qu'elle soit exclusivement communale ou non, pour amorcer les négociations.

La Foncière pourrait alors, en parallèle de l'achat des terres agricoles, soit acheter des logements déjà en état afin de les mettre à disposition des agriculteurs, soit, suite à une négociation avec la commune, mettre à disposition des logements construits par la Foncière (des logements en dur ou des logements dits réversibles).

##### **Vente de parcelles communales**

Il peut être envisagé de vendre certaines parcelles communales à *Terre de Liens*. Une fois ces parcelles identifiées, il pourrait être judicieux de réfléchir à un partenariat possible avec la structure. Une convention sécurisante pour la commune pourrait être signée, stipulant qu'en cas de dissolution de l'Association *Terre de Liens* et de la Foncière, les terres communales reviendraient à la commune. Il s'agirait ensuite de déterminer le rôle à jouer de la commune et de *Terre de Liens* pour la question du logement des agriculteurs en fonction des solutions envisagées.

##### **Vente de parcelles privées**

---

38 Plus d'informations sur leur site internet : <<https://terredeliens.org/la-fonciere>>. (2020)

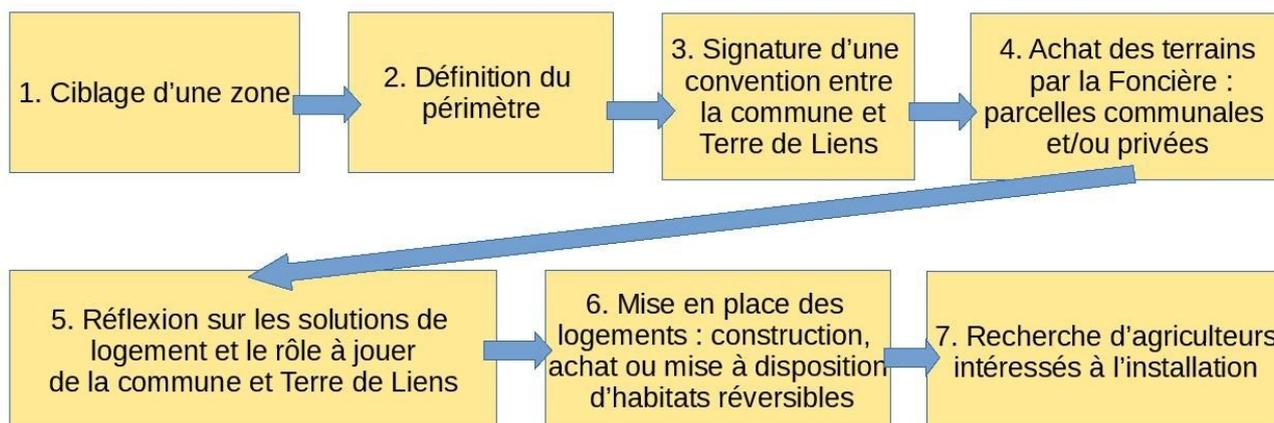
39 La charte du mouvement Terre de Liens se trouve en annexe du document.

Le travail de contact et de sensibilisation des propriétaires fonciers reste une piste de travail intéressante. Si les propriétaires acceptaient de vendre leurs parcelles classées agricoles à *Terre de Liens*, cela ouvrirait de nouvelles possibilités de négociations pour la commune concernant la mise en place de logements pour les agriculteurs par la Foncière. Cette solution est d'autant plus avantageuse qu'elle permet à la commune de conserver ses terres agricoles.

Cependant, le travail de contact est long. S'il s'agit de négociations se menant sur le long terme, cela nécessitera une implication dynamique et conséquente de la part de la commune.

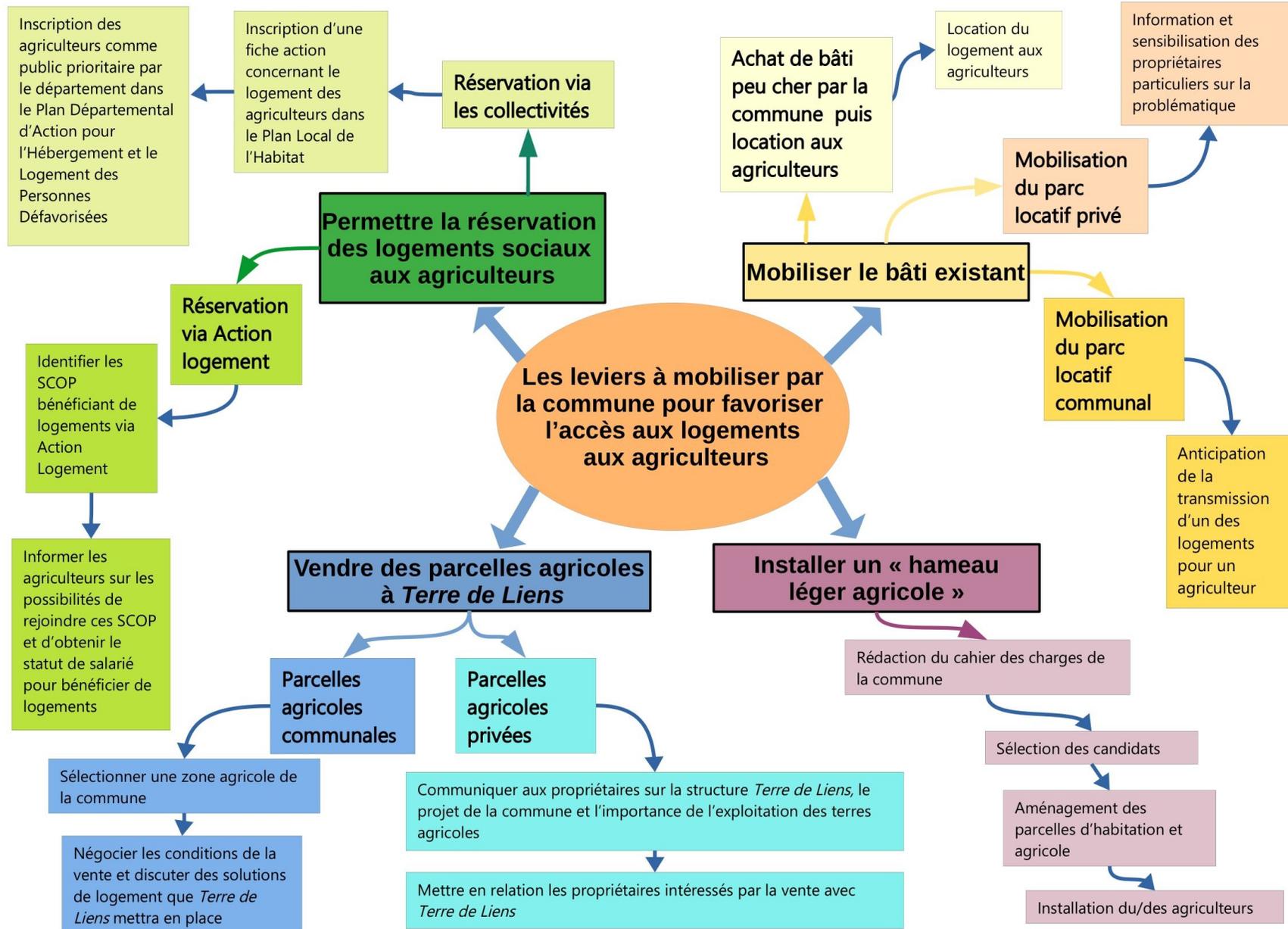
L'idéal, compte-tenu de la taille relativement petite des parcelles, serait de cibler une zone large contenant des parcelles à la fois communales et privées et de réussir à vendre l'ensemble à la Foncière.

### **Les étapes à mettre en œuvre pour un partenariat avec *Terre de Liens* sur la question des logements des agriculteurs**



# V. Synthèse

## Schéma récapitulatif



## Avantages et inconvénients des différents scénarios

Possibilité étudiée	Faisabilité	Avantages	Inconvénients	Risques	Conclusion
<b>Réservation des logements sociaux dédiés spécifiquement aux agriculteurs</b>	Non démontrée : il n'est pas encore possible de réserver des logements sociaux ordinaires à une catégorie professionnelle spécifique et unique, sauf si la réservation se fait via Action Logement	<p><b>Agriculteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- peu de dépenses pour leur logement, loyer modéré</li> </ul> <p><b>Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aucun investissement de la part de la commune</li> </ul>	<p><b>Agriculteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des logements standards qui ne sont pas forcément adaptés aux agriculteurs</li> <li>- un délai d'attente qui peut être long avant d'accéder au logement</li> <li>- peu de logements disponibles – une offre de logements sociaux déjà insuffisante</li> </ul> <p><b>Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilité de réserver seulement un nombre minime de logements</li> <li>- une action du ressort de plusieurs acteurs, la commune n'a qu'un pouvoir limité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- risque rapide de saturation de ces logements réservés aux agriculteurs</li> <li>- risque d'aggraver la liste d'attente déjà longue pour les demandes de logements sociaux pour les autres publics</li> <li>- risque d'incompréhension de la part des mouansois et de sentiment d'injustice : incompréhension des raisons pour lesquelles les agriculteurs sont favorisés</li> </ul>	<p>Cette action est à mener en parallèle des autres mais ne peut pas être une réponse unique, car cela implique un travail sur le long terme.</p> <p>La piste de la réservation de logements via Action Logement est à creuser.</p>
<b>Mobilisation du parc locatif des particuliers et location aux agriculteurs en activité seulement</b>	démontrée	<p><b>Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aucun investissement de la part de la commune</li> </ul> <p><b>Autre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas construire est avantageux en termes de préservation des sols, de bilan carbone, réduit la production de déchets etc.</li> </ul>	<p><b>Agriculteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des logements standards qui ne sont pas forcément adaptés aux agriculteurs</li> <li>- un délai d'attente qui peut être long avant d'accéder au logement</li> </ul> <p><b>Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un pouvoir d'action limité sur les leviers à mobiliser pour agir sur les particuliers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aucune garantie que les propriétaires louent aux agriculteurs</li> <li>- risque de toucher un nombre de logements (très) limité, au cas par cas</li> </ul>	<p>L'action de sensibilisation et d'information des propriétaires est à mener en parallèle des autres. Cette action peut demander beaucoup d'efforts sans garantie de résultats. De plus, les loyers peuvent être élevés.</p>

Possibilité étudiée	Faisabilité	Avantages	Inconvénients	Risques	Conclusion
			- Une maîtrise du projet sur le long terme qui ne peut être garantie		
<b>Mobilisation du parc locatif communal et location aux agriculteurs en activité seulement</b>	démontrée	<p><b>Agriculteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- peu de dépenses pour leur logement, loyer modéré</li> </ul> <p><b>Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantie du logement pour l'agriculteur</li> <li>- entretient une bonne relation avec l'agriculteur installé</li> <li>- totale mainmise sur la location du logement, le montant du loyer, le choix de l'agriculteur</li> <li>- le loyer est une source de revenu pour la commune</li> </ul> <p><b>Autre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas construire est avantageux en termes de préservation des sols, de bilan carbone, réduit la production de déchets etc.</li> </ul>	<p><b>Agriculteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pas de logements communaux actuellement disponibles à Mouans-Sartoux pour les agriculteurs</li> </ul> <p><b>Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mobilise un logement communal alors que le parc existant est limité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- risque rapide de saturation de ces logements réservés aux agriculteurs</li> <li>- situation géographique non choisie qui pourrait être inadaptée</li> <li>- risque d'incompréhension et de sentiment d'injustice de la part des mouansois et des agriculteurs déjà installés sur la commune : incompréhension des raisons pour lesquelles favoriser certains agriculteurs</li> </ul>	Il peut être intéressant de mobiliser un logement communal qui serait dédié à un agriculteur dès qu'un logement est disponible : cela ne demanderait aucun frais et permettrait à la commune de choisir l'agriculteur et d'avoir le contrôle sur le prix des loyers.
<b>Mise à disposition d'une parcelle pour l'installation d'habitats réversibles pour les agriculteurs</b>	démontrée	<p><b>Agriculteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cette solution permet aux agriculteurs de dépenser peu pour leur habitat</li> <li>- cela permet aux agriculteurs</li> </ul>	<p><b>Agriculteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le facteur humain peut être difficile à prévoir en termes de cohabitation au sein du collectif</li> <li>- ces logements peuvent nécessiter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- risque d'incompréhension de la part des mouansois et de sentiment d'injustice : incompréhension des raisons pour lesquelles favoriser les agriculteurs</li> </ul>	Cette solution est intéressante : innovante, peu coûteuse, elle permet à la commune de définir précisément ses attentes. C'est aussi une solution

Possibilité étudiée	Faisabilité	Avantages	Inconvénients	Risques	Conclusion
		<p>d'avoir des logements adaptés – voire construits sur mesure pour chaque habitant, adaptables dans le temps</p> <p><b><u>Commune</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un investissement financier modéré de la commune</li> <li>- c'est la commune qui définit exactement le cadre de ce projet pour répondre à ses besoins et qui choisit les candidats (contrairement aux logements sociaux)</li> <li>- ces logements présentent des avantages de modularité et de réversibilité qui permettent une adaptation dans le temps en fonction des besoins</li> <li>- une solution relativement rapide à mettre en place</li> <li>- une solution totalement innovante</li> </ul> <p><b><u>Autre</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas construire est avantageux en termes de préservation des sols, de bilan carbone, de réduction de la production de déchets etc.</li> </ul>	<p>une dépense tout de même conséquente à l'installation (même si bien moindre que l'achat d'un logement en dur)</p> <p><b><u>Commune</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le facteur humain est difficile à prévoir ce qui peut menacer la pérennité du projet (d'où l'importance de l'accompagnement du collectif/ des porteurs de projets)</li> <li>- la commune est en charge de la gestion du projet, ce qui peut représenter de l'investissement en terme de temps (sélection des candidats, gestion des baux et de la parcelle...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- risque de créer une confusion concernant les autorisations d'habitats réversibles sur l'ensemble de la commune</li> </ul>	<p>écologique, avantageuse pour les agriculteurs qui choisissent précisément leurs logements.</p> <p>Cependant, ce scénario nécessite un accompagnement du collectif/porteurs de projets et une gestion importante pour la commune.</p>

Possibilité étudiée	Faisabilité	Avantages	Inconvénients	Risques	Conclusion
<b>Vente de parcelles agricoles à la Foncière Terre de Liens puis partenariat pour définir une solution de logements (construction ou achat de logements par Terre de Liens)</b>	démontrée	<p><b>Agriculteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une solution de logement qui sera trouvée par <i>Terre de Liens</i>, ayant une grande expérience et connaissant les besoins des agriculteurs</li> </ul> <p><b>Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aucun investissement, voire une rentrée d'argent si la vente des parcelles agricoles est communale</li> <li>- aucune gestion nécessaire car la gestion est assurée par <i>Terre de Liens</i></li> <li>- des propriétaires privés pourraient se laisser convaincre de vendre leurs terrains à <i>Terre de Liens</i>, acteur plus neutre que la commune et qui garantit l'usage agricole des terres</li> </ul>	<p><b>Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la commune n'aura plus la main sur le choix des agriculteurs installés sur sa commune</li> <li>- diminution du patrimoine foncier de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- risque d'un refus de Terre de Liens d'acheter les terres (prix, état...)</li> <li>- si volonté d'achat de logements : risque que les prix de l'immobilier soient trop élevés pour la Foncière</li> <li>- si pas de possibilités d'achat : risque d'un refus de la foncière de construire des logements car cela est contraire à sa raison d'être (qui est la préservation des terres agricoles)</li> </ul>	<p>Cette solution est finalement de loin la plus simple pour la commune et permettrait de laisser à <i>Terre de Liens</i>, association ayant une grande expertise dans le domaine installer des agriculteurs et gérer par la suite les locations.</p> <p>Cependant, cela impliquerait de vendre des parcelles qui font partie du patrimoine de la commune. Les solutions envisagées par <i>Terre de Liens</i> pour le logement ne sont pas encore définies.</p>

Ce rapport a été rédigé par Julie Sperissen dans le cadre d'un stage de fin d'études d'une durée de six mois à la Maison d'Education à l'Alimentation Durable (MEAD).

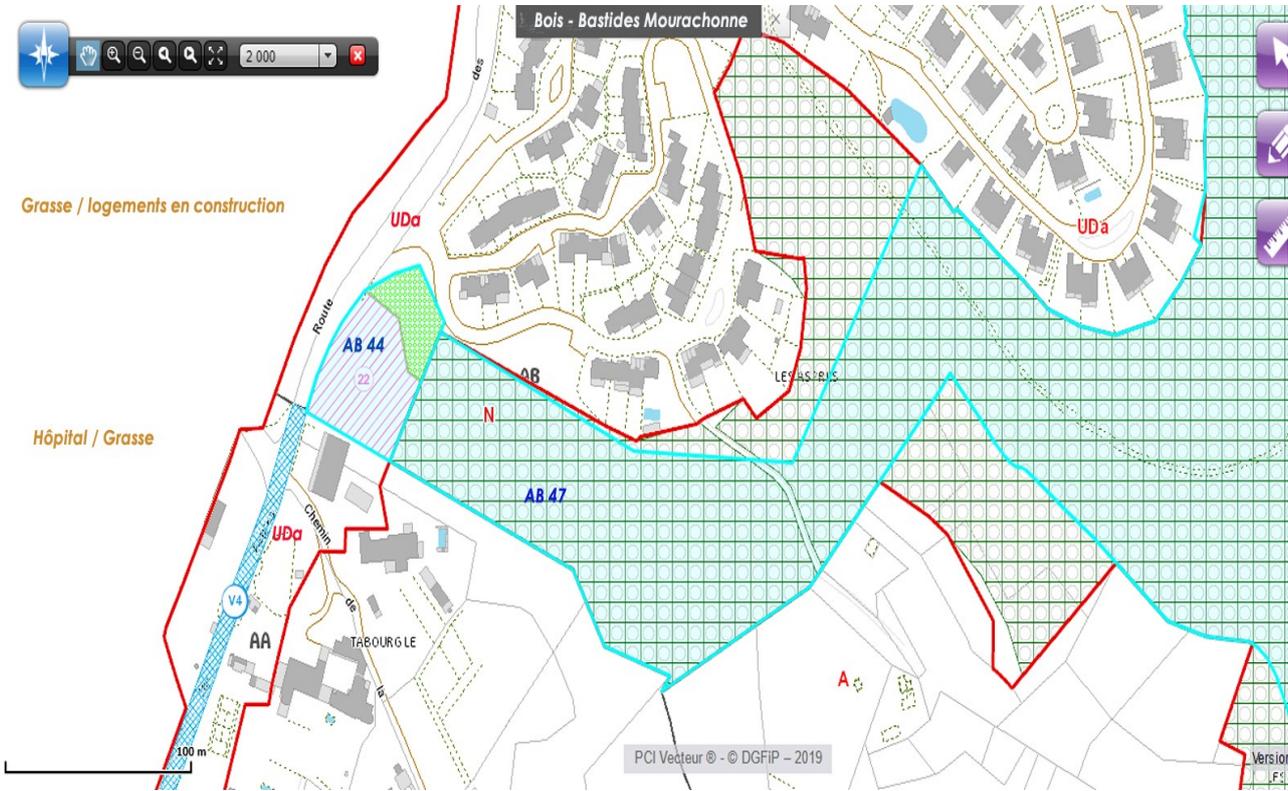
Contact : [mead@mouans-sartoux.net](mailto:mead@mouans-sartoux.net)

[julie.spe@hotmail.fr](mailto:julie.spe@hotmail.fr)

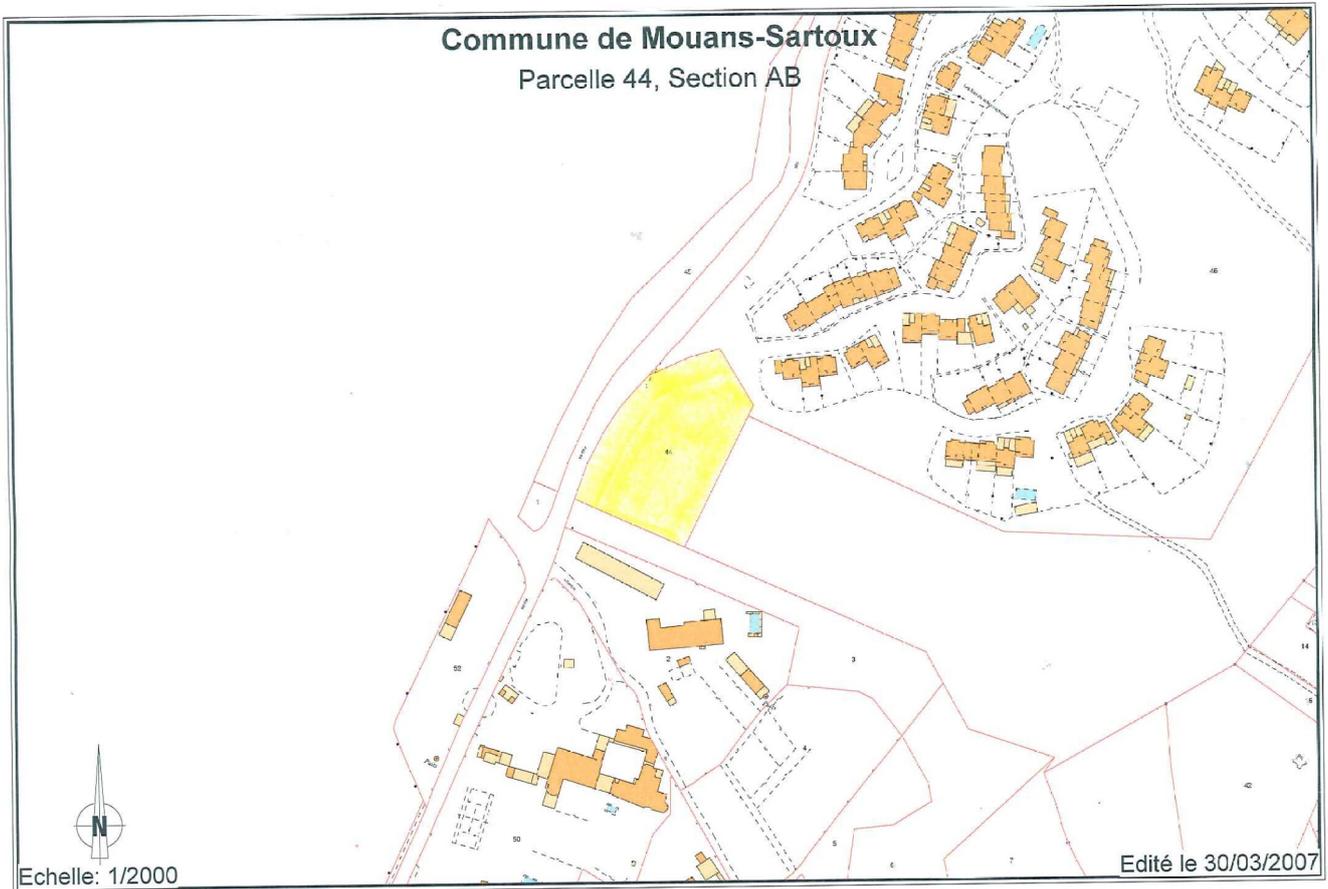
## **Annexes**

I. Extrait du PLU où figure la parcelle définie.....	p.39
II. Extrait cadastral où figure la parcelle définie.....	p.40
III. Trois photos de la parcelle envisagée pour les logements.....	p.41
IV. Les parcelles agricoles privées mobilisables à proximité.....	p.42
V. Montant des loyers du logement social en 2020.....	p.44
VI. Charte du mouvement Terre de Liens.....	p.45

# I. Extrait du PLU où figure la parcelle définie



## II. Extrait cadastral où figure la parcelle définie



**III. Trois photos de la parcelle envisagée pour les logements**



## IV. Les parcelles agricoles privées mobilisables à proximité



Fond de carte : répartition de la propriété publique (orange) / privée (vert)  
Encadrés zoomés : répartition des groupes de propriété par couleur

Parcelle, référence cadastrale	Propriétaire	Surface	État parcelle	Culture possible
Les Apsres				
Parcelle AA-21	ISNARD Hélène	4265 m2	?	Maraîchage, arboriculture, petits fruits, PAM
Parcelle AA-22	NOBI Daniel	4976 m2	?	
AA-23	BAYET Albert et Hélène	4163 m <sup>2</sup>	Friche arborée	Ceuillette de petits fruits ou plantes aromatiques
Les Canebiers				
BO-13 ; BO-15 ; BO-18	MAILLAN François MAILLAN Geneviève MAILLAN Henri	1,13 ha	Inaccessible Pont endommagé + défrichage nécessaire	Maraîchage, arboriculture, petits fruits, PAM
BO-12 ; BO-16 ; BO-17	MAILLAN Bernard MAILLAN Jean-Pierre	Total : 9776 m <sup>2</sup>	Inaccessible Pont endommagé + défrichage nécessaire	
BN-37	DE PERETTI Léonard	2,4 ha	Bon état	

D'autres parcelles, actuellement classées en zone N du PLU, pourraient être mobilisables.

## V. Montant des loyers du logement social en 2020

### ANNEXE 1

#### LES VALEURS MAXIMALES DES LOYERS ET DES REDEVANCES DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES ENTRE LE 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2020

Si un loyer prévisionnel a été convenu avec le bailleur lors du montage financier et qu'un nouvel avis des loyers intervient au moment de la signature de la convention d'aide personnalisée au logement (APL) avec des valeurs supérieures, les services peuvent examiner les demandes des bailleurs visant à adopter ces nouvelles valeurs dans la convention APL. Toutefois, cet examen ne constitue pas une réactualisation au sens juridique du terme : le Préfet est en droit de maintenir la valeur du loyer initialement convenu si celui-ci permet déjà d'atteindre l'équilibre de l'opération. Il importe, en tout état de cause, que le loyer définitif inscrit dans la convention APL soit inférieur ou égal aux valeurs de l'avis en vigueur au moment de la signature de la convention APL.

#### A. Les valeurs du loyer maximal de zone (LMzone) des logements conventionnés en surface utile pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2020

Le loyer maximal de base mensuel est le produit du loyer maximal de zone (LMzone), tel qu'indiqué dans le tableau A ci-après, et du coefficient de structure de l'opération (CS). Ce produit peut encore faire l'objet d'une **majoration locale** dans les conditions prévues aux annexes 4 et 7. L'annexe 6 détaille les modalités de calcul des loyers sous le régime de la **surface utile**.

Pour les nouvelles conventions, les valeurs du LMzone ci-dessous ont été réévaluées sur la base de l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année 2019 soit + 1,53 %.

#### TABLEAU A

(Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface utile)

Types de logements	ZONE I	ZONE I BIS <sup>1</sup>	ZONE II	ZONE III
I. Logements financés en PLA d'intégration	5,81	6,18	5,10	4,72
II. a) Logements réhabilités avec aides de l'Etat (PALULOS- PAM – ECO-PRET de la CDC) b) Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat (quel qu'ait été leur mode de financement initial, à l'exception des logements prévus au IVb)	6,13	6,59	5,46	5,04
III. a) Logements financés avec du PLUS b) « PALULOS communales » <sup>2</sup> c) Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	6,54	6,94	5,74	5,32
IV. a) Logements financés en PCL b) ou ILM ou ILN ou logements financés avec des prêts du CFF en application du décret du 24.12.63 et des régimes	7,29	7,73	6,36	5,90

#### VII. Charte du Mouvement Terre de Liens

postérieurs conventionnés après réhabilitation avec aide de l'Etat, ou conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat <sup>3</sup>				
--	--	--	--	--

## VI. Charte du mouvement Terre de Liens



### CHARTRE DU MOUVEMENT TERRE DE LIENS

#### VALEURS

Dans la continuité des valeurs posées ses fondateurs, le mouvement Terre de Liens est guidé par des idéaux d'humanisme et de solidarité. Il souhaite permettre à chacun d'exercer sa responsabilité - individuellement et collectivement - vis-à-vis de la terre qu'il considère au même titre que l'eau et l'air comme un bien commun, et plus généralement vis à vis de l'environnement et de la société. Terre de Liens agit dans un esprit de confiance, de respect et de partage en privilégiant des dynamiques de mobilisation citoyenne autour d'actions sur le terrain. Il a la volonté permanente d'expérimenter et d'innover afin d'aboutir à des solutions alternatives et viables de gestion de la terre. Terre de Liens se positionne, parmi d'autres, comme un acteur du changement et de la transition vers un mode de société plus sobre, solidaire et équitable.

**Agriculture écologique** : agriculture à taille humaine, diversifiée, respectueuse de l'environnement, viable, vivable, socialement responsable, participant à l'économie locale et prioritairement destinée à l'alimentation humaine

**Finance éthique** : donner du sens à son argent en privilégiant sa valeur d'échange, encourager la transparence et lutter contre la spéculation.

**Education populaire** : créer les conditions pour que des personnes volontaires puissent agir - collectivement ou individuellement- de manière lucide, responsable et autonome et qu'ils soient capables de participer à la transformation sociale vers une société plus libre et plus juste.

#### BUTS POURSUIVIS PAR TERRE DE LIENS

##### Préserver les terres agricoles et en assurer un usage responsable sur les plans social et environnemental

- \* Considérer la terre comme un bien commun vivant et inaliénable pour assurer la souveraineté alimentaire des populations en solidarité avec les mouvements qui défendent cette idée
- \* Libérer la terre de la spéculation foncière et immobilière
- \* Favoriser les politiques et les actions qui permettent d'enrayer la disparition et la destruction des terres agricoles.
- \* Soutenir les projets qui vivifient le sol, les paysages et l'équilibre des écosystèmes

##### Contribuer au développement de l'agriculture agroécologique (biologique, biodynamique...) et paysanne

- \* Soutenir des projets agricoles et agri-ruraux socialement, écologiquement pérennes, viables et vivables
- \* Faire évoluer les modèles agricoles vers une agriculture écologique et nourricière.
- \* Reconnaître le rôle irremplaçable des paysans dans la société
- \* Favoriser la transmission de la terre et des savoir-faire en assurant leur continuité
- \* Offrir aux porteurs de projet une opportunité pour accéder à du foncier et du bâti
- \* Préférer les installations aux agrandissements et maintenir les fermes existantes

##### Encourager des dynamiques collectives et solidaires

- \* Favoriser la création d'activités qui créent des liens sur le territoire
- \* Créer des liens, notamment entre société civile, monde rural et agriculture.
- \* Favoriser l'expression des solidarités entre les générations, entre le rural et l'urbain, entre les milieux socioprofessionnels
- \* Mettre en relation les différents acteurs impliqués dans l'usage, la gestion et la répartition du foncier ainsi que ceux impliqués dans la formation et l'accompagnement de projets
- \* Favoriser la mise en commun et le partage d'outils et d'expériences

- \* Contribuer au développement d'une économie solidaire

**Renforcer, en s'appuyant sur des actions, le débat sur la gestion de la terre et du bâti**

- \* Remettre en cause notre rapport à la terre par la seule propriété individuelle, notamment via l'accès collectif au foncier
- \* Permettre aux citoyens, individuellement et collectivement, d'exercer leur responsabilité sur l'usage qui est fait de leur territoire, notamment concernant les questions agricoles et alimentaires.
- \* Proposer aux pouvoirs publics des évolutions des règles et des pratiques, basées sur des expériences
- \* Encourager les collectivités à considérer essentiel le rôle de la terre comme ressource irremplaçable dans l'alimentation et l'aménagement du territoire
- \* Inciter les décideurs à imaginer et mettre en place une participation citoyenne à la gestion de la terre

## L'AGRICULTURE SOUTENUE PAR TERRE DE LIENS

L'agriculture soutenue par Terre de liens est une agriculture :

- \* diversifiée respectueuse de l'environnement et vivifiant les sols, les paysages et rééquilibrant les écosystèmes par des pratiques telles que l'agriculture biologique, l'agriculture biodynamique...
- \* à finalités principalement alimentaires, socialement responsable et s'inscrivant dans l'économie solidaire
- \* paysanne, à taille humaine, favorisant la création d'emploi, économiquement viable et transmissible
- \* reliée à la société civile, qui tisse des liens dans les territoires et participe à l'économie locale.