



## Propriété des Berts chrono

**Délibération du 27/06/2022** Définition des orientations pour une future location

Monsieur le Maire rappelle qu'un groupe de travail s'est rencontré à diverses reprises pour définir des orientations agricoles qui permettront de retenir une candidature pour la mise en location de cette propriété. Ces rencontres ont permis de définir les critères de sélection des candidats.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, avec 8 pour et 1 abstention, décide :**

- De sortir le bâtiment d'habitation du futur bail agricole, celui-ci étant en mauvais état et rendant impossible son usage.
- De permettre une future installation de type élevage à visée de production de viande ou de fromage (bovins, caprins ou ovins) afin de maintenir le milieu naturel ouvert.
- De privilégier l'installation d'un nouvel agriculteur.
- De refuser les dossiers proposant du hors sol tout en s'assurant de l'exploitation réelle des terres louées par le bailleur.
- De demander aux candidats répondant à ces critères de déposer un dossier présentant un projet abouti accompagné d'un budget prévisionnel.
- Décide de solliciter l'intervention de la Chambre d'Agriculture de la Drôme pour le choix du candidat par rapport à la viabilité économique de son projet.

**11/07/2022 Courrier Chambre Agriculture Drôme** : Demande d'accompagnement dans la location de la propriété

### **Compte rendu du 14/12/2022 – Questions Diverses**

M. le Maire rappelle que l'ADEM a été consultée pour assister la municipalité à faire un choix sur le devenir de cette propriété. L'ADEM demande à son tour à ce que la SAFER et la Chambre d'Agriculture soient associées.

Cette solution ne reçoit pas l'approbation d'une grande partie des élus. Il est rappelé qu'une réunion a été organisée dans le courant de l'automne avec ces deux organismes au cours de laquelle l'hypothèse initiale souhaitait par la municipalité de privilégier l'installation d'un jeune agriculteur est apparue difficilement envisageable au regard de la superficie des terrains et de l'état des bâtiments. De plus, un risque financier et juridique pèserait sur la commune dans le cas de nouvelle construction bien que celles-ci ne soient pas réalisées par elle.

En attendant qu'une décision soit prise, Monsieur le Maire informe que le coût de la MSA sera au maximum de 3.000 € à charge de la commune pour 2023 si la propriété n'est pas louée.

Pascal BRUNET demande que soit étudiée la mise en vente du bâtiment d'habitation qui demanderait un trop gros investissement pour la collectivité pour être restauré.

Après échange il en ressort que les prés de pâture pourraient être proposés au Groupement Pastoral de Beure et que les prés de fauche pourraient être divisés en lots puis loués à des exploitants agricoles de la commune de St Agnan. Monsieur le Maire propose qu'une réunion soit organisée dès que les éléments

complémentaires attendus seront disponibles afin d'essayer de finaliser cette opération d'ici la fin du mois de janvier

**12/12/2022 Proposition de division des terres n°1** faite par le groupe de travail (Pascal Brunet-Christine Cottin-Cyrille Eymard-Daniel Roche

**22/12/2022 GP du Haut Vercors** Demande d'attribution de terres.  
Renonciation aux terres faite le 03/03/2023

**Délibération du 24/01/2023** Choix définitif sur le devenir de la propriété communale

*Considérant que les orientations sur le devenir de la « Ferme des Berts » ont été définies par délibération du 27/06/2022 ;*

*Considérant que les services de l'ADEM, de la SAFER et de la Chambre de l'Agriculture ont été associés à la réflexion de la commune sur ce sujet et qu'il en est ressorti que l'hypothèse initiale de privilégier l'installation d'un jeune agriculteur est apparue difficilement envisageable au regard de la superficie des terrains et de l'état des bâtiments ;*

*Considérant que le groupe de travail municipal 'est réuni pour étudier les diverses possibilités envisageables ;*

*Les constats suivants ont été établis :*

- *Mise en vente des bâtiments de la propriété de la « Ferme des Berts » avec bornage et divisions parcellaires des lots (bâtiment + terrain) pour chaque bâtiment.*
- *Exploitation des terres, au regard des analyses constituées par les institutions précédemment citées, difficile à consolider pour l'installation d'un nouvel agriculteur.*
- *Volonté communale de privilégier les agriculteurs en exercice sur la commune pour la répartition des terres.*
- *Ne pas inclure dans les terres mises à disposition la parcelle G372 qui accueille une source.*

*Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé au Conseil Municipal d'arrêter les choix et orientations suivants :*

- *Répartition des terres agricoles (pâturages et landes) en 4 lots distincts comme suit :*
- *1 lot « pâturages » attribué au Groupement Pastoral du Hauts Vercors à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le choix de la nature du contrat sera établi en concertation avec l'ADEM.*
- *3 lots « pâturages + parcours landes » attribués aux agriculteurs locaux qui en ont fait la demande et qui ont été retenus par le groupe de travail (GAEC de La Luire-ROUX Loïc-EARL La Jeannette).*
- *Modalités d'attributions contractuelles des lots (nature du contrat) fixées également au regard de la situation administrative de chaque candidat selon la conformité de leurs dossiers vis-à-vis de la commune. En cas de défaillance, un contrat de vente d'herbe sur pied sera proposé pour la première année en attente de régularisation de la situation.*

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, avec 7 votes pour et 2 abstentions (Jean-François BOUVAT – Florence PESENTI), Mme Christine COTTIN ne participant pas au vote :**

- *Approuve les choix et orientations définis ci-dessus.*
- *Pour la répartition des terres :*

- ⇒ Approuve le choix des candidats retenus pour la répartition des terres appartenant à la Commune et provenant de la propriété dite « Ferme des Berts » : Groupement Pastoral du Haut Vercors - GAEC de La Luire - ROUX Loïc - EARL La Jeannette.
  - ⇒ Approuve le principe de mise en conformité des candidats sur les dossiers demandant régularisation administrative avant attribution d'un lot et autorise le maire à s'assurer de cette situation avant élaboration d'un bail. Le Maire est autorisé à établir un contrat de vente d'herbe sur pied à tout candidat n'étant pas en conformité pour la saison 2023.
  - ⇒ Autorise le maire à signer tous documents contractuels concernant la location des terres.
- Pour les bâtiments :
- ⇒ Demande au maire de choisir un géomètre afin de faire délimiter les 3 lots (un lot + terre pour chaque bâtiment) et d'inscrire la dépense au budget 2023.
  - ⇒ Autorise le maire à mettre en vente les bâtiments et à solliciter tout professionnel pour définir le prix de vente de chaque lot.

### **Délibération du 30/03/2023**

Considérant la délibération du 27/06/2022 définissant les orientations sur le devenir de la « Ferme des Berts » ;

Considérant la délibération du 24/01/2023 actant une répartition des terres agricoles attachées à la « Ferme des Berts » en 4 lots distincts avec choix des candidats retenus cité dans celle-ci ;

Vu les contraintes réglementaires et les risques liés à ces décisions ;

Vu les différents contacts et réunions organisées avec les administrations concernées ;

M. le Maire propose au conseil municipal de donner une nouvelle orientation maintenant à ce dossier de la « Ferme des Berts » tout en gardant les exigences initiales de privilégier les candidatures des jeunes agriculteurs de la commune.

Il propose aux membres présents :

- De confier à la SAFER le soin de louer les terres sur la base de conventions de mise disposition pour une durée de 6 ans avec clause de rupture annuelle,
- De soumettre à la SAFER, le projet de découpage des 4 lots initialement envisagés pour la location,
- De demander à la SAFER d'assurer la publicité pour la vente de l'ensemble des bâtiments issus de l'entité dite « Ferme des Berts ». La commune pouvant, pour l'un des bâtiments, s'en réserver l'usage selon des termes à définir ultérieurement en fonction du candidat retenu.

Au regard des projets et des candidatures pour la vente des bâtiments, il appartiendra ensuite au Conseil Municipal de statuer sur le choix du candidat à retenir.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **Décide, avec 3 votes pour, 5 votes contre et 1 abstention, Mme Christine COTTIN ne participant pas au vote, de ne pas confier à la SAFER la mission de mettre à la location les terres et la publication relative à la mise en vente des bâtiments. La commune continue donc à gérer seule ce dossier.**
- **Décide, avec 6 votes pour, et 3 abstentions, Mme Christine COTTIN ne participant pas au vote, de maintenir le principe de 4 lots retenu par délibération du 24/01/2023 qui seront répartis entre 3 bénéficiaires, le Groupement Pastoral du Haut Vercors ayant retiré sa candidature. La définition exacte des lots permettant aux pétitionnaires de faire leur demande d'autorisation d'exploiter sera proposée lors de la prochaine séance du conseil municipal.**

- **Décide, à l'unanimité**, de mettre en vente l'ensemble des bâtiments issus de l'entité dite « Ferme des Berts ». La commune pouvant, pour l'un des bâtiments, s'en réserver l'usage selon des termes à définir ultérieurement en fonction du candidat retenu.

**Délibération du 01/06/2023** : Terres agricoles : Détermination et attribution des lots

Considérant la délibération du 27/06/2022 définissant les orientations sur le devenir de la « Ferme des Berts » ;

Considérant la délibération du 24/01/2023 actant une répartition des terres agricoles attachées à la « Ferme des Berts » en 4 lots distincts avec choix des candidats retenus cité dans celle-ci ;

Considérant la délibération du 30/03/2023 entérinant les décisions prises par délibération du 24/01/2023 en ce qui concerne le nombre de lots et actant leur répartition entre 3 bénéficiaires ;

M. le Maire propose au conseil municipal :

D'acter la constitution des lots proposée par le groupe de travail comme suit :

- **Lot n°1** d'une superficie de 9ha78a80ca : Fauche 6ha29a10ca et pâturages/parcours 3ha49a70ca
- **Lot n°2** d'une superficie de 7ha62a95ca : Fauche 7ha34a50ca et pâturages/parcours 28a45ca
- **Lot n°3** d'une superficie de 10ha68a80ca : Fauche 4ha94a80ca et pâturages/parcours 5ha74a
- **Lot n°4** d'une superficie de 12ha51a10ca : Pâturages/parcours 12ha51a10ca

D'acter la répartition des lots ainsi définis entre 3 bénéficiaires comme proposé par le groupe de travail :

- **Lot n°1 et 4** : GAEC de La luire
- **Lot n°2** : Earl La Jeannette
- **Lot n°3** : M. ROUX Loïc

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **Décide, avec 7 votes pour et 2 abstentions, Mme Christine COTTIN ne participant pas au vote**, de valider le découpage des lots comme proposé ci-dessus.
- **Décide, avec 6 votes pour, et 3 abstentions, Mme Christine COTTIN ne participant pas au vote**, de répartir les lots entre 3 bénéficiaires comme proposé par le groupe de travail.
- **Précise à nouveau que les bénéficiaires ont obligation de déposer une autorisation d'exploiter auprès de la DDT 26 et que la commune établira un bail à leur encontre sous réserve que leur autorisation soit jugée favorable par les services de l'Etat.**

**09/06/2023 Contrats de prêt à usage** signés avec l'Earl La Jeannette, le GAEC de La Luire et M. ROUX Loïc (du 15/06/2023 au 31/10/2023) en attendant l'avis de la DDT en ce qui concerne les autorisations d'exploitation.

### **Correspondances et interventions associations et partenaires**

**11/04/2023 Confédération Paysanne** : Demande de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs

**26/04/2023 Chambre Agriculture 26** : Réponse au courrier de la Confédération Paysanne

La mairie est seule maître de la décision qui sera prise quant au devenir de cette ferme sous réserve de se conformer aux réglementations en vigueur et s'assurer que les autorisations d'exploiter soient sollicitées.

**11/05/2023 Mairie St Agnan** : Réponse au courrier de la Confédération Paysanne

**28/06/2023 PNRV** : Positionnement du Parc sur la reprise des exploitations agricoles

**30/06/2023 ADEM Mme Narbou** : Réponse au courrier de la Confédération Paysanne

**06/07/2023 Confédération Paysanne** : Tribune pour que la commune revoit sa position avec publication dans l'Agriculture Drômoise du 13/07/2023.

**18/07/2023 Confédération Paysanne** : Recours gracieux contre la délibération du Conseil Municipal du 30/03/2023.

**24/07/2023 Mairie St Agnan** : Réponse au courrier de la Confédération Paysanne

**24/07/2023 CCRV** : Positionnement sur le maintien des exploitations agricoles

### **Déclarations d'exploitations**

Structure	Lot	Lettre info propriétaires	Date enregistrement demande DDT 26	Affichage Mairie	Date limite candidatures autres
GAEC de La Luire	1-4	09/06/2023	21/07/2023	28/07/23	21/10/2023
EARL de la Jeannette	2	09/06/2023	15/06/2023	23/06/23	15/09/2023
ROUX Loïc	3	09/06/2023	24/07/2023	28/07/23	24/10/2023
ROSE Marion	tous	18/07/2023			
GAEC ferme des Berts	tous	18/07/2023			

### **Conclusions demandes d'autorisations d'exploiter (aucun recours n'a été enregistré par les services de la DDT)**

**EARL de la Jeannette** : Arrêté Préfectoral n° 2023/12-21 du 12-12-2023 => Non autorisation d'exploitation rang 4 car 2 demandes d'autorisation d'exploitation par des agriculteurs prioritaires rang 1 GAEC de la ferme des Berts et rang 2 ROSE Marion. Affichage de l'arrêté en mairie panneau affichage extérieur du 14-12-2023 au 15-02-2024.

**ROUX Loïc** : Arrêté Préfectoral n° 2023/12-22 du 20-12-2023 => Non autorisation d'exploitation rang 7 car 2 demandes d'autorisation d'exploitation par des agriculteurs prioritaires rang 1 GAEC de la ferme des Berts et rang 2 ROSE Marion. Affichage de l'arrêté en mairie panneau affichage extérieur du 11-01-2024 au 11-03-2024.

**GAEC de La Luire** : Arrêté Préfectoral n° 2023/12-23 du 20-12-2023 => Non autorisation d'exploitation rang 2 (égalité de rang avec ROSE Marion) car 1 demande d'autorisation d'exploitation par des agriculteurs prioritaires rang 1 GAEC de la ferme des Berts. Affichage de l'arrêté en mairie panneau affichage extérieur du 11-01-2024 au 11-03-2024.

### **Conseil Municipal du 25 Janvier 2024**

M. le Maire fait un rendu complet :

- Des arrêtés délivrés par les services de l'état en ce qui concerne les autorisations d'exploiter des terres. 3 dossiers soumis à procédure d'autorisation d'exploiter ont été initialement déposés et 2 dossiers non soumis déposés suite à appel à concurrence. Des rangs de priorité ont été donnés par arrêtés.
  - ⇒ Lot 1 et 4 : Rang 1 GAEC de la Ferme des Berts - Rang 2 GAEC de La Luire et ROSE Marion.
  - ⇒ Lot 2 : Rang 1 GAEC de la Ferme des Berts - Rang 2 ROSE Marion – Rang 4 Earl La Jeannette
  - ⇒ Lot 3 : Rang 1 GAEC de la Ferme des Berts - Rang 2 ROSE Marion – Rang 7 ROUX Loïc
- Des conclusions de la mise en vente des bâtiments : 3 acheteurs se sont positionnés entre 189.952 € et 235.885 € net vendeur. Dans les 3 propositions l'offre est conditionnée à la vente de terrain. Ces conclusions ont été faites dans le cadre d'une vente « aux enchères » selon le mandat confié à l'étude Traversier-Genevier.

### **Estimation des bâtiments pour rappel**

- **Domaines** : 250.000 € net vendeur
- **Vercors Sud Immo** : fourchette entre 228.000 € et 252.000 € net vendeur avec honoraires fixes de 7.200 € TTC
- **Etude Traversier-Genevier** : 235.790 € net vendeur avec 4,5% honoraires + forfait 1.500 €

La séance est close et le sujet n'est pas reporté dans le PV.

M. le Maire laisse la parole aux membres présents.

Interpellation de Sébastien ARNAUD du GAEC de La Luire au sujet des terres. Il informe que lors de la commission de la DDT pour la détermination des autorisations d'exploiter le quorum n'était pas atteint. Jacques ARMAND précise que toute personne peut faire un recours auprès de la DDT suite aux arrêtés pris. Sébastien ARNAUD informe également que la mise en verte d'herbe sur pied ne nécessite pas de demande d'autorisation d'exploiter.

Jacques ARMAND demandera des précisions sur ce sujet à la DDT.

#### Réponse DDT concernant la vente d'herbe :

La vente d'herbe n'exempte pas le bénéficiaire de l'obtention d'une autorisation d'exploiter s'il est soumis au contrôle des structures, même si la convention échappe au statut des baux ruraux.

En revanche, une vente d'herbe qui serait continue ou répétée au profit d'un même bénéficiaire risque la requalification en bail rural et tombe sous le coup du statut du fermage. Elle pourrait donc être entachée d'illégalité si elle est conclue avec un exploitant qui n'est pas en règle avec le contrôle des structures (soit parce qu'il n'a pas fait de demande d'autorisation d'exploiter, soit parce qu'un refus d'autorisation d'exploiter lui a été opposé).

#### Réponse DDT du 03-04-2024 concernant le commodat :

A partir du moment où un exploitant agricole signe un commodat (ou prêt à usage gratuit, il s'agit de la même chose) dans le cadre de son activité agricole, il est soumis au contrôle des structures en application de l'article L331-1 du CRPM " : quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée".

Les exploitants qui auront eu un refus d'autorisation d'exploiter ne sont donc pas autorisés à exploiter les parcelles concernées, même dans le cas d'un commodat.