

# Stratégie foncière communale et reconquête agricole

## Commune de PAZIOLS (11)

La commune de Paziols est une commune rurale de 525 habitants située dans les Hautes Corbières, composée d'une zone de plaine à dominante viticole et de zone de garrigues, traversée par le Verdoube. Ce territoire connaît depuis plusieurs années une déprise agricole consécutive aux crises ayant touché la viticulture et de grandes difficultés traversées par la cave coopérative de Mont Tauch. Au vu des difficultés de maintien et transmission de surfaces agricoles et la multiplication des parcelles abandonnées sur la commune, plusieurs projets ont été engagés mais n'ont pas abouti, que ce soit en matière d'accès à l'eau ou de remembrement partiel.

En plus de l'impact économique et social, cette déprise a des conséquences sur les enjeux paysagers et l'attractivité touristique du territoire (sentiers de randonnées et proximité des châteaux cathares...) ainsi que l'accroissement du risque incendie.

Devant ces constats, la municipalité de Paziols a engagé des actions et s'est entourée de la chambre d'agriculture de l'Aude et la SAFER Occitanie pour rechercher des solutions visant à remobiliser du foncier agricole en friches, dynamiser l'activité agricole en accompagnant la diversification et faciliter les installations et le maintien de l'agriculture. Elle mobilise à cet effet plusieurs outils de veille, de maîtrise et de gestion du foncier.

### Étapes - clés

**2020** : nouvelles équipes municipales. Constats des pertes de foncier et inquiétudes sur la transmission des exploitations agricoles.

**2021** : Sollicitation de la part d'un porteur de projet en élevage caprin qui a écrit à plusieurs communes dans l'Aude. Rencontre et réponse de la mairie de Paziols qui lui met à disposition du foncier communal et le soutient pour son installation dans le village. Travail avec cet éleveur et le SDIS sur des stratégies pour entretenir les milieux.

**Fin 2021** : la mairie contacte la chambre d'agriculture pour partager la situation et connaître l'accompagnement possible, notamment sur la diversification des productions. Prise de contact également avec la SAFER à propos des biens vacants et sans maître

**Début 2022** : mise en place de la veille foncière (Vigifoncier)

**Courant 2022** : appui à l'émergence du projet par la chambre d'agriculture avec réalisation d'une enquête auprès des agriculteurs pour évaluer leurs besoins et intérêt sur la reconquête de friches. Recherche de financement pour l'accompagnement et proposition d'intégrer l'action d'appui aux communes via le PAT du Département. Fin 2022 : délibération en conseil municipal pour démarrer l'accompagnement PAT.

**Courant 2023** : mise en œuvre de l'accompagnement : permanences de la chambre d'agriculture en mairie pour identifier les projets agricoles, travail de recensement et qualification des friches sur le terrain par la SAFER et la chambre d'agriculture, prospection des volontés des propriétaires et des opportunités, mise en relation offre et demande. En parallèle, des demandes d'agriculteurs, acquisition de parcelles « Biens Vacants et Sans Maîtres » : 2 hectares de friches revendues à des viticulteurs et pour des jardins.

**Septembre 2023** : repérage via la veille foncière et action de préemption en révision de prix

## Impulsion et démarche

La commune de Paziols a engagé une démarche globale sur le foncier agricole en mobilisant des outils de veille foncière, animation, acquisition et revente ou mise à disposition de foncier communal. L'objectif est d'aider les agriculteurs à maintenir leur activité et d'insuffler une nouvelle dynamique. Cette démarche a permis de mettre en place de nouveaux réflexes de travail en collaboration avec les structures comme la chambre d'agriculture et la SAFER.

La vigilance régulière via la veille foncière permet à la commune de se donner les moyens d'agir en faveur des agriculteurs alors qu'elle était auparavant passive et ne pouvait que constater la déprise et l'abandon des parcelles. Le repérage et la réintégration au patrimoine communal des Biens Vacants Sans Maitres permettent de récupérer des terres en friches ou vignes abandonnées et de les mettre à disposition à des agriculteurs.

Le recensement des friches réalisé conjointement par la CA11 et la SAFER a porté sur 140 hectares dans la commune et a permis de caractériser 85 hectares de friches et vignes abandonnées, dont 40 hectares avec manifestation d'un intérêt agricole.

La suite de cette action consiste à définir des secteurs prioritaires, établir une stratégie foncière, à évaluer la faisabilité foncière par la prise de contact des propriétaires puis à procéder à l'animation foncière et la mise en relation entre propriétaires et preneurs.

En parallèle, plusieurs installations récentes ou projets d'installations sont en cours et soutenus par la commune : en viticulture, diversification en arboriculture, cultures fourragères, élevage caprin avec transformation, élevage ovin, élevage de volailles, apiculture...

## Résultats

- ✓ Veille foncière qui permet une meilleure vigilance sur les mouvements
- ✓ 2 hectares de BVSM en friche acquis et revendu à des viticulteurs et pour des jardins
- ✓ 1 action de préemption en révision de prix engagée avec la SAFER
- ✓ 85 hectares de friches qualifiées dont 40 hectares d'intérêt pour les projets agricoles
- ✓ 6 projets d'installation ou de confortation d'activité nécessitant du foncier repérés
- ✓ Des échanges fréquents et systématiques entre commune, agriculteurs, chambre d'agriculture et SAFER sur les besoins et les projets.

## Facteurs de réussite

L'installation du chevrier a pu se concrétiser facilement car elle correspondait à une volonté de la commune, qui possède historiquement des surfaces importantes de garrigues (1600 ha sur 3000 ha de superficie). Il s'agissait donc d'une opportunité qui a coïncidé avec le souhait des élus de mettre à disposition ce foncier. Les bonnes relations avec l'éleveur dès le départ ont permis de démarrer un travail conjoint.

L'approche globale visant à favoriser et accompagner les projets agricoles a constitué un terreau fertile pour de nouvelles installations, conjonction des volontés individuelles des agriculteurs et porteurs de projet et de la volonté de la commune.

Le travail entre la mairie et les structures d'accompagnement a permis d'acquérir de nouveaux réflexes et une circulation des informations plus fluide. La mairie a pris un rôle actif dans le développement agricole et est partenaire de l'accompagnement et le suivi des projets.

## Difficultés

Au démarrage, une certaine méfiance des agriculteurs vis-à-vis de projets qui n'avaient pas abouti par le passé

Le manque de financement pour soutenir certains investissements ou plantations

Le temps que les choses se mettent en place : nécessité d'être résilient, de ne pas se décourager. Par exemple, la procédure BVSM prend du temps administrativement et a mis 2 ans à se concrétiser. Il faut composer avec un sentiment d'urgence et la lenteur de certaines démarches au vu de la multiplicité d'intervenants et d'interlocuteurs des communes (intercommunalité, PNR, Conservatoire des Espaces Naturels, etc....) Cette multiplicité d'acteurs peut constituer à la fois une richesse et un frein.

Le foncier est constante évolution donc l'état des lieux que l'on fait à un instant t n'est plus valable quelque temps après. Un référencement qui est dynamique, c'est une démarche au long cours qui doit être suivie, animée.

Des réflexions toujours en cours sur le cas des vignes abandonnées et les leviers d'action à mobiliser allant de la sensibilisation à la négociation voire à la contrainte. Les raisons d'abandon pouvant être liées à des situations personnelles et sociales difficiles, cela demande une analyse au cas par cas.

## Perspectives

Les perspectives pour la commune sont de poursuivre l'analyse de l'intérêt agronomique et agricole des parcelles et de définir une stratégie claire sur le foncier identifié.

La démarche est reproductible dans la mesure où il y a du foncier communal et/ou un potentiel foncier à mobiliser, qui ne soit pas forcément des terres abandonnées mais aussi dans le cas de transmissions d'exploitations agricoles. L'approche globale adoptée par la commune offre des perspectives certaines, car elle permet de mobiliser un panel large d'outils pour acquérir, maîtriser ou gérer le foncier.

## Contacts

- Jonathan OAKES, maire de Paziols, [mairedepaziols@orange.fr](mailto:mairedepaziols@orange.fr)
- Camille GRENTZINGER, chambre d'agriculture de l'Aude, 07 72 28 37 01, [camille.grentzinger@aude.chambagri.fr](mailto:camille.grentzinger@aude.chambagri.fr)
- Serge MARTINEZ, SAFER Occitanie, [serge.martinez@safer-occitanie.fr](mailto:serge.martinez@safer-occitanie.fr)

Fiche-témoignage rédigée pour le Rendez-vous départemental du foncier agricole  
Rédaction : Chambre d'agriculture de l'Aude et commune de Paziols, novembre 2023  
Action du Projet Alimentaire Territorial du Département de l'Aude – Mangez Audois

**MANGER  
AUDOIS!**  
PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL

