

Diagnostic foncier et agricole

Septembre 2013

Dossier suivi par Stéphanie MULET-MARQUIS

Référence : CE 77 13 0023 01

Emprise foncière de l'éco-quartier de « l'Ancre de Lune » à Trilport

Sommaire

Objectif de l'étude	p.4
Contexte général	p.5
Parcelles et exploitants agricoles concernés	p.6
Glossaire des sigles et termes techniques	p.7
GAEC RECONNU BAILLY-HEUSELE	p.9
Carte d'identité de l'exploitation	p.9
Caractérisation de l'exploitation	p.10
Etude d'impact	p.11
SCEA DE PREVILLIERS	p.13
Carte d'identité de l'exploitation	p.13
Caractérisation de l'exploitation	p.14
Etude d'impact	p.15
En conclusion	p.17

Objectif de l'étude

Cette étude a pour objectif de prendre en considération l'activité économique agricole dans la réflexion sur l'aménagement de l'éco-quartier de l'Ancre de Lune, sur la commune de Trilport (77).

L'AFTRP a été retenue comme aménageur de la ZAC support de l'éco-quartier, et la Safer a été mandatée pour analyser la situation de chaque unité d'exploitation ayant au moins une parcelle sur l'emprise du projet. Deux unités sont ici concernées.

L'objectif de l'enquête synthétisée dans ce document est de présenter pour chacune de ces exploitations :

- La fiche d'identité de l' exploitation,
- La cartographie et l'analyse foncière de l'exploitation (occupation du sol et mode de faire valoir à l'échelle de l'exploitation),
- La caractérisation du système de production et l'intégration dans la filière économique (type de commercialisation, situation économique et devenir de l'exploitation...),
- L'impact du projet sur l'exploitation et les attentes de l'agriculteur concerné par le projet.

Contexte général

L'idée de la création de l'éco-quartier de l'Ancre de Lune, sur la commune de Trilport, a vu le jour suite aux demandes de riverains d'aménagement d'une friche à l'abandon.

Une première étude d'opportunité a été réalisée en 2006, et le projet a par la suite évolué vers la création d'un quartier multi-site, avec en particulier un site principal d'environ 6 ha sur le secteur Saint-Fiacre / Verdun et un site secondaire sur une superficie d'environ 2 ha sur le secteur Berlioz/Fublaines. C'est au sujet de ce deuxième espace, aujourd'hui lieu de production agricole, qu'il a été demandé à la Safer de réaliser la présente étude d'impact.

Ce site a été retenu pour accueillir une partie de l'éco-quartier du fait de la possibilité de réaliser à ce niveau une connexion entre la commune voisine (Fublaines) et Trilport, facilitant l'accès (par piste cyclable notamment) au collège du Bois de l'Enclume voisin. Il y sera proposé environ 50 lots à bâtir, ouverts sur le ru ou sur la plaine agricole.

Trois propriétaires sont concernés par ce projet, le site étant situé sur trois parcelles cadastrales de respectivement 1,50 ha, 0,23 ha et 0,20 ha.

Ces trois parcelles font partie d'un même îlot de culture actuellement exploité par une exploitation de grandes cultures, mais elles ont fait l'objet d'échanges parcellaires et deux agriculteurs sont ainsi concernés, tel qu'indiqué en page suivante.



Localisation de la partie nord de l'éco-quartier, sur le secteur Saint-Fiacre / Verdun



Localisation de la partie sud de l'éco-quartier, sur le secteur Berlioz / Fublaines



La commune de Trilport

Parcelles et exploitants agricoles concernés

Si une seule structure (le GAEC Reconnu BAILLY-HEUSELE) exploite actuellement les parcelles objets de la présente étude, cette situation est le résultat d'un échange parcellaire entre plusieurs exploitants. Deux exploitations distinctes disposent en réalité de baux sur ces terrains. Dans le cas où ces terres ne pourraient plus être exploitées, cette partie de l'échange serait annulée : le GAEC de M. BAILLY et HEUSELE retrouverait une surface similaire à celle perdue sur des terrains actuellement cultivés par la SCEA de PREVILLIERS (voir schéma ci-contre).

Représentation schématique de l'échange parcellaire

1) Situation initiale avant échange :



-  Emplacement du projet d'écoquartier
-  Terres cultivées par le GAEC BAILLY-HEUSELE (bail avec M. ASNAR)
-  Terres cultivées par la SCEA de PREVILLIERS (baux avec M. MUCHEMBLED, et Mme CHERON puis DELAFOLLIE)

L'échange parcellaire entre exploitants agricoles

Le statut du fermage autorise tout locataire à échanger des parcelles louées afin d'assurer une meilleure exploitation. L'échange est temporaire, limité à la durée du bail et reconductible.

L'objectif pour les exploitants est d'obtenir un parcellaire regroupé, afin d'éviter des déplacements importants et de faciliter les travaux agricoles. L'exploitant a obligation d'informer son propriétaire (qui peut s'y opposer et saisir le tribunal paritaire des baux ruraux) par lettre recommandée avec accusé de réception. L'échange peut également être officialisé par un acte notarié, ce qui a été le cas dans le cadre de l'échange parcellaire étudié ici.

C'est l'agriculteur qui exploite effectivement les terres (ici le GAEC de MM. Heusele et Bailly) qui déclare les parcelles à la PAC.

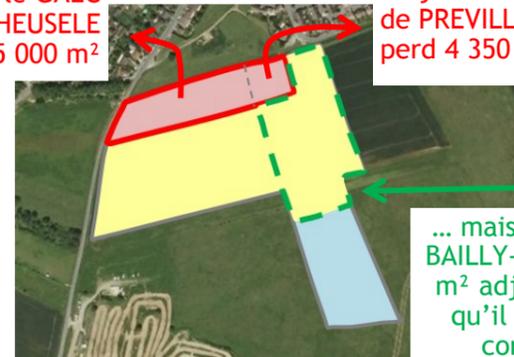
2) Situation actuelle (suite à l'échange parcellaire) :



Echange → la SCEA de PREVILLIERS récupère ailleurs une parcelle aux propriétés similaires, jusqu'alors exploitée par le GAEC BAILLY-HEUSELE

-  Emplacement du projet d'écoquartier
-  Terres cultivées par le GAEC BAILLY-HEUSELE (bail avec M. ASNAR + échange avec la SCEA de PREVILLIERS)
-  Terres cultivées par la SCEA de PREVILLIERS (baux ruraux + échange avec le GAEC BAILLY-HEUSELE)
-  Terres concernées par l'échange parcellaire

3) Situation future suite à la réalisation du projet :



Projet → le GAEC BAILLY-HEUSELE perd 15 000 m²

Projet → la SCEA de PREVILLIERS perd 4 350 m²

Elle conserve la parcelle récupérée ailleurs...

... mais rend au GAEC BAILLY-HEUSELE 4 350 m² adjacents à l'îlot qu'il cultive, pour conserver les avantages de l'échange

-  Emplacement du projet d'écoquartier
-  Terres cultivées par le GAEC BAILLY-HEUSELE (bail avec M. ASNAR + échange avec la SCEA de PREVILLIERS)
-  Terres cultivées par la SCEA de PREVILLIERS (baux ruraux + échange avec le GAEC BAILLY-HEUSELE)
-  Terres concernées par l'échange parcellaire

Glossaire des sigles et termes techniques

Systemes d'exploitation :

Grandes cultures: Ce type de productions comprend la culture de céréales (blé, orge, maïs...), oléagineux (colza, tournesol...), protéagineux (pois...), cultures industrielles et textiles (betteraves, chanvre, lin...) et quelques légumes de plein champs (pommes de terre, légumes secs...).

Sigles agricoles :

Formes juridiques de sociétés agricoles :

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun. Il est souvent rencontré dans un contexte familial, et regroupe au minimum deux associés exploitants.

SCEA : Société Civile d'Exploitation Agricole. Ce statut permet une plus grande ouverture aux capitaux extérieurs, il est généralement utilisé par des structures agricoles plus importantes et/ou avec des activités plus variées.

Ha : hectare

SAU : Surface Agricole Utile, il s'agit de la surface consacrée à la production agricole.

La SAU est composée des :

- terres arables (grandes cultures, cultures maraîchères, prairies artificielles...),
- surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages),
- cultures pérennes (vignes, vergers,...)
- surfaces en jachère.

Elle ne comprend ni les bois ni les forêts.

UTH : Unité de Travail Humain, qui correspond au temps de travail d'une personne employée à temps complet sur l'exploitation pendant une année.

Chaque chef d'exploitation, conjoint, associé ou salarié représente 1 UTH s'il travaille à temps complet sur l'exploitation. S'il travaille à N% de son temps sur l'exploitation, il est compté comme N% UTH.

Faire-valoir :

Faire-valoir : il s'agit des rapports existant entre propriétaire foncier et exploitant agricole. On distingue :

Le faire-valoir direct : l'exploitant d'une parcelle en est aussi le propriétaire;

Le faire-valoir indirect : exploitant agricole et propriétaire foncier sont deux personnes distinctes, c'est le cas notamment dans le cadre d'un bail rural.

Dans le cas d'une exploitation précaire : l'exploitation agricole bénéficie d'une simple convention d'exploitation précaire des terrains conclue avec le propriétaire. Cette forme de faire-valoir se retrouve notamment pour permettre l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination agricole doit être changée.

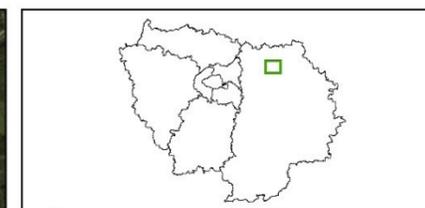
Carte d'identité de l'exploitation

GAEC RECONNU BAILLY-HEUSELE

Forme juridique	Date d'installation	SAU (ha)	Surface exploitée en propriété (ha)	Communes
GAEC	1992	406,39	0	Chauconin-Neufmontiers (302 ha), Trilbardou (13 ha), Fublaines (67 ha), Nanteuil-les-Meaux (12 ha), Trilport (12 ha).



Cartographie des parcelles exploitées



- Siège d'exploitation
- ▨ Projet d'Ecoquartier
- ▨ Ilots impactés par le projet de PA du Pays de Meaux
- ▨ Ilots impactés par le projet d'Ecoquartier
- Ilots d'exploitation
- Communes

0 0,75 Km
Cartographie : safer Île de France - Septembre 2013
Sources : IGN, SAFER de l'Île-de-France
REPRODUCTION INTERDITE



Etat civil de l'exploitation

Nom de la structure : GAEC Reconnu BAILLY HEUSELE

Interlocuteur : Philippe HEUSELE (né le 10/07/1961) - rencontré le 20 août 2013.

Activité: Grandes cultures : céréales et oléo-protéagineux, légumes de plein champs, cultures industrielles.

Adresse bât: 7 rue de la ferme du pré

Commune: 77 124 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS

Commentaires

Le GAEC Reconnu BAILLY-HEUSELE est exploité par Philippe HEUSELE, son frère, et leur cousin (M. BAILLY).

Le GAEC a été créé en 1992, il s'agit d'une reprise de l'exploitation familiale existant sur les communes de Chauconin-Neufmontiers et Trilbardou, à laquelle un deuxième pôle (au niveau de Nanteuil-les-Meaux – Fublaines – Trilport) a alors été ajouté.

L'ensemble du foncier est exploité en faire-valoir indirect, par l'intermédiaire de baux ruraux avec différents propriétaires.

En plus des trois chefs d'exploitation qui travaillent à temps-plein sur le GAEC, un salarié agricole permanent est également employé à temps plein. Il est aussi fait appel à des employés temporaires représentant environ 0,7 UTH chaque année.

Système d'exploitation

L'exploitation est exclusivement consacrée aux grandes cultures.

Son assolement comprend une dizaine de cultures différentes : des céréales (blé et orge) sur environ la moitié de la surface, tandis que le reste est occupé par différentes cultures industrielles : betteraves, pommes de terre, haricots de conserve, lin textile, chanvre textile. A ces cultures viennent s'ajouter des jachères en bord de Marne et de ruisseaux, et suivant les années : du maïs (post-débordement de la Marne), du colza ou de la féverole.

L'exploitation adhère jusqu'à récemment à une certification « agriculture raisonnée », à laquelle se substitue aujourd'hui une certification HVE2 (haute valeur environnementale de niveau 2) dont bénéficie une partie de la production. Différentes productions bénéficient également de certifications spécifiques (le chanvre est une culture « zéro phyto », les pommes de terre bénéficient de la certification « GlobalGap »...).

Ancrage économique

Les principaux partenaires économiques sur le territoire sont la coopérative ValFrance pour les cultures céréalières (achat des intrants et vente de la récolte), Tereos pour la production de betteraves, Expandis et McCain pour celle de pommes de terre, Bonduelle pour les légumes, Planète Chanvre pour le chanvre et SCA Lin 2000 pour le lin.

L'exploitation réalise par ailleurs un peu de vente directe de pommes de terre, mais cette vente à la ferme reste assez informelle et ne concerne qu'une très faible part du volume produit.

Situation foncière

L'exploitation dispose de 406 ha, exploités exclusivement en fermage. Les terres situées sur le pôle autour de Chaconin-Neufmontiers sont de bonne qualité agronomique (sols limoneux ou argilo-limoneux profonds), tandis que celles du pôle de Fublaines sont plus variables (argilo-sableux filtrant en bord de Marne, argilo-calcaire de co-teaux plus caillouteux en s'éloignant de la rivière).

La parcelle concernée par le projet de zone d'activité de l'Ancre de Lune a fait l'objet, dans un lot aux côtés d'autres parcelles, d'échanges entre cinq agriculteurs. Sur les 1,9 ha concernés par le projet, 0,4 ha correspondent à un échange tandis que la majorité, 1,5 ha fait l'objet d'un bail directement entre le propriétaire, M. ASNAR, et le GAEC. Il s'agit d'un bail à long terme, signé initialement en 1990 pour une durée de 18 ans puis renouvelé par tacite reconduction pour une période de 9 ans (période toujours en cours jusqu'en 2017).

L'exploitation a par ailleurs perdu, en 2008, une dizaine d'hectares du fait de l'emprise du parc d'activités du Pays de Meaux (PAPM) et de ses voies d'accès.

Une surface de 20 à 25 ha de l'exploitation est également concernée par la seconde tranche des travaux, pour ce même parc d'activités.

Situation économique

Rentabilité

Exploitation robuste, qui a développé une large gamme de productions afin de stabiliser les revenus. Le cours des céréales, très volatil, a été très favorable aux producteurs ces deux années, tandis que les prix obtenus pour les betteraves et les légumes de conserve par exemple sont plus stables. Les revenus provenant des pommes de terre ou encore du lin sont eux aussi très variables.

Devenir

L'exploitation est pérenne et permet de dégager plus de quatre salaires.

Bien que non menacée à court terme par les projets d'artificialisation, la proximité de l'urbanisation pourrait constituer une menace à plus long terme.

Moyens

Moyens humains : 4,7 UTH

Dont trois chefs d'exploitation et un salarié à temps plein.

Moyens techniques : adaptés à la structure.

S.A.U. concernée par le projet

La surface concernée par le projet d'éco-quartier représente 1,9 ha, soit moins d'un pourcent de la surface totale de l'exploitation. Sur ces 1,9ha, 0,4ha seraient récupérés ailleurs (voir carte), ces 0,4ha ne faisant pas l'objet d'un bail entre M. HEUSELE et le propriétaire suite à un échange parcellaire, qui serait annulé dans le cas du prélèvement des terrains pour urbanisation.

Sur cette zone, les cultures sont principalement céréalières, avec une tête de rotation variant selon les années (au gré des possibilités de contrats, des aléas climatiques et des conditions économiques) pour former une rotation sur quatre ans.

Impact des projets

L'impact du projet de la zone d'activité de l'Ancre de Lune lui-même reste assez faible pour l'exploitation : il s'agit d'une surface de 1,9 ha à mettre en relation avec les 406 ha exploités au total.

Cependant, l'exploitation subit également d'autres pertes de foncier sur la commune de Chauconin-Neufmontiers du fait de l'emprise du parc d'activité du Pays de Meaux (voir partie hachurée sur la carte en page précédente, représentant les ilots actuellement exploités mais menacés par ce projet). Au total, il s'agira d'environ 35 ha de pertes pour l'exploitation (soit 8,6 % de la surface totale de l'exploitation).

Exploitation agricole du GAEC Bailly - Situation future



Attentes et projets des exploitants

S'ils ne sont pas directement préoccupés par l'impact de la construction de l'éco-quartier sur leur exploitation, les agriculteurs notent que différents projets consomment actuellement des espaces agricoles et s'inquiètent de l'accroissement de l'urbanisation à l'avenir.

Ils envisagent de rechercher du foncier supplémentaire si cette pression de l'urbanisation s'accroît, et sont ouverts à la possibilité de réallocation de terres dans le cadre des consommations actuelles.

Le maintien d'un pôle d'exploitation de taille satisfaisante sur la zone de Nanteuil-les-Meaux – Fublaines – Trilport est d'autant plus important que l'accès à cette zone est délicat (traversée de Meaux, de la Marne...) et que la surface exploitée dans ce secteur doit donc être suffisante pour justifier le déplacement. Il s'est jusqu'à présent avéré difficile de construire des bâtiments d'exploitation (aujourd'hui tous regroupés à Chauconin-Neufmontiers) dans cette zone : une part importante des espaces agricoles sont classés en zone N des documents d'urbanisme, une partie des terres exploitées sont en zone inondable, et des bâtiments d'exploitation à proximité, isolés, ont fait l'objet de dégradations et de vols à répétition.

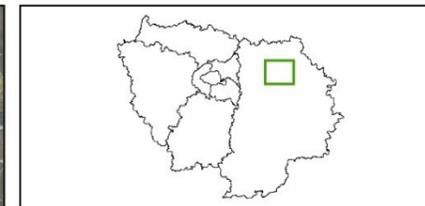
Carte d'identité de l'exploitation

SCEA DE PREVILLIERS

Forme juridique	Date d'installation	SAU (ha)	Surface exploitée en propriété (ha)	Communes
SCEA	1987	440	25 ha, et 110 ha en fermage familial	Boutigny (52 ha), Fublaines (67 ha), Mareuil-les-Meaux (5 ha), Montceaux-les-Meaux (5 ha), Mouroux (5 ha), Nanteuil-les-Meaux (12 ha), Saint-Fiacre (123 ha), Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux (46 ha), Sancy (64 ha), Trilport (44 ha), Vaucourtois (12 ha), Villemareuil (29 ha) Voulangis (1 ha).



Cartographie des parcelles exploitées



- Siège d'exploitation
- Projet d'Ecoquartier
- Ilots impactés par le projet d'Ecoquartier
- Ilots d'exploitation
- Communes



Etat civil de l'exploitation

Nom de la structure : SCEA de PREVILLIERS
Interlocuteur : Didier LELOUP (né le 27/04/1964) - rencontré le 5 septembre 2013.

Activité: Grandes cultures

Adresse siège: 7 rue de la Fontaine
Commune: 77 470 BOUTIGNY

Commentaires

Plusieurs personnes sont associées au sein de la SCEA de PREVILLIERS : M. Didier LELOUP, sa mère Mme Gisèle LELOUP, et son fils (et futur repreneur) M. David LELOUP.

Didier LELOUP s'est installé en 1987, il s'agit d'une reprise de l'exploitation familiale.

Une partie des 440 ha de l'exploitation est exploitée en faire-valoir direct (25 ha appartiennent à Didier LELOUP et 110 ha à ses parents), le reste (305 ha) en faire-valoir indirect, par l'intermédiaire de baux ruraux avec différents propriétaires.

En plus de Didier LELOUP qui y travaille à temps-plein, l'exploitation emploie un salarié agricole et un saisonnier. David LELOUP dispose actuellement d'un emploi à l'extérieur de l'exploitation, sur laquelle il n'a donc pas le statut d'exploitant ou d'aide familiale, bien qu'il puisse apporter son appui pour les travaux agricoles.

Systeme d'exploitation

L'exploitation est exclusivement consacrée aux grandes cultures.

Elle dispose d'environ 400 ha en céréales, colza et maïs, et les rotations sont complétées chaque année par 26 ha de betteraves sucrières. Une dizaine d'hectares sont consacrés au gel et à des fourrages annuels (prairies fauchées).

L'exploitation n'adhère actuellement à aucune certification ou programme environnementaux.

Activité complémentaire

Outre les travaux culturaux sur l'exploitation, Dider LELOUP exerce également une activité d'Entreprise de Travaux Agricoles. Il réalise ainsi différents travaux agricoles pour d'autres exploitations, sur une surface totale d'environ 200 ha.

Situation foncière

L'exploitation dispose de 440 ha, exploités pour une partie en fermage et pour l'autre en faire-valoir direct.

Il s'agit d'une exploitation très morcelée, dont les plus de 90 îlots de culture (au sens des « îlots PAC ») se situent sur 13 communes différentes (voir carte de l'exploitation en page précédente). La qualité agronomique des sols est variable sur les terrains exploités : limons humides sur argile sur une grande partie du sud de l'exploitation, et terrains plus variables (sableux, argileux) plus au Nord. Les terrains situés à proximité du projet d'éco-quartier sont de qualité moyenne, il s'agit surtout de terres argilo-calcaire de coteaux, assez caillouteuses. On parle à ce niveau du lieu-dit de « la Côte Rôtie », allusion à la tendance qu'ont les sols à se réchauffer de manière importante sous des conditions climatiques ensoleillées.

La SCEA bénéficie d'un bail sur une partie (0,4 ha) de la parcelle concernée par le projet de zone d'activité de l'Ancre de Lune, avec les propriétaires M. MUCHEMBLED et Mme DELAFOLLIE.

L'exploitation a peu perdu de surface au cours des dix dernières années, si ce n'est une vingtaine d'ares pour la construction de logements sur la commune de Trilport.

Situation économique

Rentabilité

Exploitation robuste, qui bénéficie de surfaces importantes, ainsi que d'une activité complémentaire d'entreprise de travaux agricoles.

Le cours des céréales, très volatil, a été très favorable à ce type d'exploitations de grandes cultures ces dernières années.

Devenir

L'exploitation est pérenne et permet de dégager plus de trois salaires.

Elle ne se trouve pas menacée par des projets d'urbanisation à l'heure actuelle.

Sa reprise est assurée par le fils de Didier LELOUP.

Moyens

Moyens humains : 3,5 UTH

Dont un chef d'exploitation, un salarié à temps plein, un saisonnier, et deux membres de la famille en appui.

Moyens techniques : adaptés à la structure.

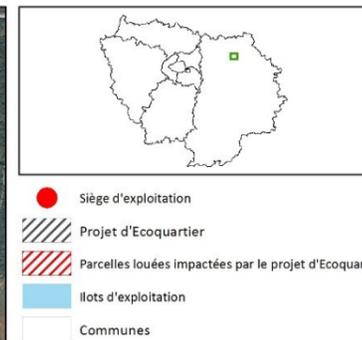
S.A.U. concernée par le projet

La surface concernée par le projet d'écoquartier représente 1,9 ha. Sur ces 1,9ha, la SCEA de PREVILLIERS est concernée sur 0,4 ha dont elle dispose en fermage, mais qui sont actuellement exploités par le GAEC BAILLY-HEUSELE suite à un échange parcellaire. Dans le cas du prélèvement des terrains pour urbanisation, l'échange de cette parcelle serait alors annulé : les 0,4 ha seraient perdus pour la SCEA qui

devrait les « rendre » au GAEC BAILLY-HEUSELE ailleurs. L'échange impliquant un lot de nombreuses parcelles, et cinq agriculteurs différents, la solution qui serait alors privilégiée serait pour la SCEA de simplement fournir une parcelle équivalente (en termes de surface et qualité) au GAEC BAILLY-HEUSELE, dont la localisation indicative est représentée sur la carte en p.11.

Cette localisation est effectivement le seul endroit où les terres cultivées par le GAEC BAILLY-HEUSELE et celles cultivées par la SCEA de PREVILLIERS sont adjacentes. Elle permettrait donc à MM. HEUSELE et BAILLY de conserver un îlot de culture compact, plutôt que de récupérer 40 ares de terrains isolés du reste de l'exploitation.

Exploitation agricole - SCEA Prévilliers



Impact des projets

L'impact du projet de la zone d'activité de l'Ancre de Lune reste très faible pour l'exploitation : elle est concernée à hauteur de 0,4 ha, à mettre en relation avec les 440 ha exploités au total.

Les terrains qui seront rendus au GAEC BAILLY-HEUSELE sont à l'heure actuelle en jachère. Le projet ne devrait donc pas non plus avoir d'impact en termes d'organisation des travaux ou de circulation agricole.

Attente et projets des agriculteurs

N'étant que très peu impacté par ce projet, M. LELOUP n'a pas exprimé d'attentes spécifiques à ce niveau.

Le principal projet pour cette exploitation est sa reprise progressive par M. David LELOUP (âgé de 25 ans), qui dans les cinq ans à venir reprendra progressivement les parts de sa grand-mère Gisèle LELOUP dans la SCEA. Il travaillera aux côtés de son père Didier LELOUP, qui n'a pas de projet de cessation d'activité à l'heure actuelle.

En conclusion

Pour conclure, le tableau ci-dessous résume les principales données sur les agriculteurs et parcelles concernées :

Parcelle concernée		Superficie (m ²)	Propriétaire	Exploitation engagée avec ce propriétaire	Type de contrat	Exploitation cultivant la parcelle
C	1619	15 000	M. ASNAR	GAEC reconnu BAILLY-HEUSELE	Fermage	GAEC reconnu BAILLY-HEUSELE
C	1618	2 350	M. MUCHEMBLED	SCEA de PREVILLIERS	Fermage	GAEC reconnu BAILLY-HEUSELE
C	1617	2 000	Mme DELAFOLLIE	SCEA de PREVILLIERS	Fermage	GAEC reconnu BAILLY-HEUSELE