



**COLLOQUE**

**« AGRICULTURE URBAINE : ÉTAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES »**

**PARIS - 3 JUILLET 2019**

**PROPOS INTRODUCTIFS : ENJEUX ET PERSPECTIVES**

**Antoine BOUQUEMONT, notaire à Reims**

Le Think Tank Territoire et Consciences a été créé par le notariat il y a maintenant un an. Il a vocation à répondre aux enjeux d'organisation du territoire, avec des notaires mais aussi avec des avocats, des universitaires et bien d'autres professionnels encore.

Ce colloque est organisé sur l'Agriculture Urbaine à la suite d'un long travail qui a été effectué par le 114ème Congrès des notaires de France.

Associer les termes « Agriculture » et « Ville » peut aujourd'hui sembler paradoxal tant nos cités sont artificialisées et déconnectées du monde rural. Pourtant, depuis presque vingt ans, les projets de production agricole se multiplient au sein des grandes agglomérations françaises. Et ce phénomène s'accélère. L'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle (AFAUP) ne recensait que 6 structures professionnelles en 2013 contre 300 aujourd'hui. Ces projets d'agriculture urbaine, souvent étonnants, parfois même fascinants, engendrent de multiples interrogations.

L'agriculture urbaine peut-elle nourrir les villes ? Va-t-elle concurrencer l'agriculture traditionnelle ? La production agricole est-elle vraiment compatible avec les milieux urbains ? Ne s'agit-il finalement pas d'un simple phénomène de mode prétexte au greenwashing et créé pour satisfaire la conscience écologique des bobos urbains ?

Autrement posée, la question est la suivante : l'agriculture urbaine est-elle une espèce durable ?

Pour ceux qui n'en sont pas encore convaincus, nous espérons qu'à l'issue de ce colloque la réponse sera OUI évidemment. Car, à bien y réfléchir, les services que l'agriculture urbaine rend à la ville sont immenses. Pour n'en citer que quelques-uns : végétalisation des espaces délaissés, renforcement corrélatif de la biodiversité, production alimentaire saine et durable, création de circuits courts, renforcement des liens humains, reconnexion des urbains avec la nature et le monde agricole, création d'emplois, liens économiques avec l'agriculture péri-urbaine et rurale.

Ainsi l'agriculture urbaine remplit trois fonctions essentielles :

- Une fonction économique
- Une fonction sociale
- Une fonction environnementale.

En outre, l'agriculture urbaine est multiple. Elle peut avoir ou non une vocation marchande. Elle peut être professionnelle ou citoyenne. Elle peut être low tech ou high tech. Elle peut s'épanouir en extérieur ou dans des immeubles bâtis. Elle peut occuper des espaces délaissés tels que les toitures et les friches ou de nouveaux bâtiments spécialement dédiés.

Elle est donc protéiforme et complexe. Tentons néanmoins d'en définir rapidement les contours. Le Code rural définit ainsi les activités agricoles (article L.311-1) : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Le fait que l'agriculture urbaine soit exercée en ville ne contredit bien entendu nullement cette définition.

Mais d'autres paramètres doivent être pris en considération.

D'abord la délimitation du périmètre urbain. Selon l'INSEE, une ville ou unité urbaine est « une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu comptant au moins 2000 habitants ». Ainsi, des bourgs situés en zone rurale seraient susceptibles d'accueillir des formes d'agriculture urbaine ce qui peut sembler paradoxal à l'heure actuelle.

Ensuite, contrairement à l'agriculture traditionnelle, le lien au sol n'est pas systématique dans l'agriculture urbaine qui s'exerce indifféremment sur des toits, des balcons, des parkings, voire même des containers. Enfin, la production végétale et animale n'est pas toujours l'objectif principal de l'agriculture urbaine dont la vocation est très souvent sociale et environnementale. Face à cette diversité, de nombreux rapports répertorient et tentent de classer les démarches relevant de l'agriculture urbaine.

Citons quatre propositions :

- La Fabrique écologique considère l'agriculture urbaine comme l'ensemble des formes d'agriculture localisées en ville ou à l'intérieur des villes dont les produits agricoles et les services qu'elle fournit sont majoritairement destinés aux villes et qui utilisent des ressources naturelles humaines ou financières pouvant entrer en concurrence avec certains usages urbains.
- L'ADEME propose quant à elle une structuration fondée sur trois grandes catégories : professionnelle, non professionnelle et servicielle. Mais l'agence distingue également les démarches à haute valeur technologique de celles classiques ou encore celles présentant un caractère collectif par rapport à l'approche individuelle.

- De son côté, AgroParisTech retient quatre critères pour étudier et définir l'agriculture urbaine : la localisation, les fonctionnalités réciproques de l'agriculture et de la ville, les dynamiques locales et agricoles, et les activités telles que fermes urbaines et les jardins collectifs.
- Enfin, pour le Conseil économique, social et environnemental, l'agriculture urbaine se définit comme tout acte maîtrisant un cycle végétal ou animal se déroulant en milieu intra-urbain, sur des bâtiments, des sous-sols en pleine terre, dans des espaces interstitiels et faisant le lien avec l'agriculture périurbaine et rurale qui se développe dans les mêmes bassins de vie.

L'agriculture urbaine se caractérise par la diversité de ses fonctions dont certaines relèvent de l'intérêt général. Elle peut ainsi combiner production alimentaire, finalité sociale, insertion, cohésion, finalité environnementale, lutte contre les îlots de chaleur, prévention et valorisation des déchets, gestion de l'eau, finalité pédagogique, lien entre l'alimentation et l'agriculture, appréhension de la saisonnalité des produits etc. Des formes marchande à finalité essentiellement commerciale coexistent avec des formes non marchandes sans vocation commerciale.

Pour conclure ce propos introductif, l'agriculture urbaine est sans aucun doute un outil déterminant pour les villes durables dont l'expansion semble inéluctable compte tenu de l'explosion démographique. Si elle n'est pas encore fondamentale dans nos cités contemporaines, notamment eu égard à son caractère faiblement nourricier, elle le sera dans la ville de demain, nous en sommes convaincus. Elle pourrait en effet nourrir plus de 10% de la population mondiale en 2050.

Je laisse immédiatement la parole à Antoine de Lombardon, avocat à Paris, qui va nous parler des premières expériences juridiques de l'agriculture urbaine, et ensuite à Guillaume Lorisson, notaire à Dijon, qui va nous parler de la notion d'activité agricole dans la cadre de l'agriculture urbaine.

## **REMONTÉES DE TERRAIN : PREMIÈRES EXPÉRIENCES JURIDIQUES**

### **Antoine DE LOMBARDON, avocat à Paris**

Bonjour à tous, Antoine de Lombardon, avocat au barreau de Paris : j'accompagne de nombreux agriculteurs urbains et notamment l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle (AFAUP), qui réunit les professionnels de l'agriculture urbaine, qui s'est constituée en 2016 et qui regroupe la majorité des agriculteurs urbains aujourd'hui. Je voudrais ici partager avec vous une remontée de terrain puisque l'agriculture urbaine a des enjeux juridiques qui se posent sur le terrain.

Je voudrais faire part aussi d'une enquête juridique sur laquelle a travaillé l'AFAUP cette année. L'AFAUP a créé un partenariat avec Sciences Po Paris pour mettre en place un questionnaire à destination des nouvelles formes d'agriculture et principalement de l'agriculture urbaine. L'idée était d'identifier les freins juridiques qui se posent à l'émergence ou au développement de ce genre de pratiques et Sciences-Po nous a mis à disposition deux étudiantes qui ont travaillé toute l'année avec un comité de travail constitué par l'AFAUP, le ministère de l'Agriculture, la DRIAF (Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt),



laquelle avait déjà travaillé sur ce sujet, les Jeunes Agriculteurs, le Point Accueil Installation d'Ile de France, un professeur d'université, Monsieur Grimonprez, ou encore des juristes de la MSA.

Ce groupe d'experts a révisé un questionnaire de 70 questions autour de l'identité des agriculteurs urbains, de la question de l'affiliation, la question des baux, la question de leur structuration sociétale et la question de la réglementation sanitaire et environnementale ainsi que leur niveau de connaissance sur ce sujet.

Le questionnaire a été mis en ligne pendant 80 jours. Il y a eu 400 personnes qui ont commencé à y répondre sachant qu'il fallait au moins une demi-heure pour y répondre complètement. 140 questions étaient exploitables, ce qui donne déjà énormément de matière à exploiter.

Je vous propose d'en présenter les grands résultats sachant que ce travail sera évidemment publié à la fin de l'année. Il est en train d'être revu et commenté par les différentes personnes qui sont intervenues.

Un premier point tout d'abord sur la **sociologie** des agriculteurs urbains : ce sont des jeunes qui ont majoritairement moins de 40 ans. Ils sont également installés partout en France. Ce n'est pas du tout un phénomène uniquement parisien. On a une carte qui est présentée dans ce rapport et on y observe qu'il y a des agriculteurs urbains dans toutes les grandes villes de France. Ce sont des jeunes diplômés : 50% ont un master 2 et au-delà. Pour la grande majorité d'entre eux, ils ne sont pas issus du monde agricole. Leur exploitation est pour 70% d'entre eux en dessous d'un hectare et pour 50% en dessous d'un demi hectare : il s'agit donc de toutes petites surfaces. Pour la majorité (91% d'entre eux), ils ont plus de deux activités sur le site, c'est-à-dire que la pluriactivité est majoritaire. Ces éléments étaient attendus lorsque l'on a construit le questionnaire et qu'on l'a diffusé.

Pas de nouveauté également sur les **formes juridiques** qu'ont adoptées les agriculteurs urbains : majoritairement, ce sont des entreprises individuelles. Une petite nouveauté réside dans le fait que, malgré tout, il y a beaucoup de sociétés commerciales et presque aucune société agricole. Ils adoptent par conséquent l'entreprise individuelle classique et s'orientent lorsqu'ils sont sous forme sociétale vers la société commerciale davantage que vers la société agricole.

La **nature des conventions** n'apporte également pas de grandes nouveautés : 50% d'entre elles sont des conventions précaires. Le bail rural est complètement marginalisé. Il y a beaucoup de conventions d'occupation précaire et il y a aussi beaucoup de domaines publics qui sont occupés ou sur lequel existe une convention d'occupation précaire.

Les grandes nouveautés sont à mon sens, et c'est ma lecture du projet de rapport, au nombre de trois :

- **Les aides** : presque aucun agriculteur urbain ne fait appel aux aides agricoles alors qu'ils pourraient élargir à ces aides. En revanche, lorsqu'ils font appel à des aides publiques, ils s'orientent vers des aides économiques classiques que toute société pourrait souscrire auprès de la région etc. Ils ne demandent pas les aide de la PAC. J'ai néanmoins un exemple d'un agriculteur urbain qui l'a sollicitée.
- **L'affiliation à la MSA** : la majorité des agriculteurs qui sont sous forme associative ou qui relèvent de l'économie sociale et solidaire ne sont pas affiliés à la MSA. En revanche, il y a seulement 40% des sociétés commerciales qui ont une affiliation à la MSA. Donc il y a là un niveau d'affiliation qui

n'est pas très fort alors qu'en réalité, majoritairement, ils devraient tous être affiliés à la MSA. Il y a une vraie question des conditions légales d'affiliation qui n'est pas bien résolue pour l'agriculture urbaine.

- **Le contrôle des structures** : je pensais que ça allait être un vrai problème pour l'agriculture urbaine et qu'aucun des agriculteurs urbains ne se serait soumis au contrôle des structures, c'est-à-dire le fait d'obtenir une autorisation d'exploiter du préfet préalablement à l'installation.

En réalité, ce n'est pas du tout un problème : soit ils n'y sont pas soumis parce qu'ils ont le niveau de diplôme qui convient et qu'ils sont sur des surfaces très petites donc ils ne sont pas soumis à autorisation préfectorale pour leur installation, soit ils y sont soumis et ils s'y soumettent. Donc le contrôle des structures n'est pas un problème et ne constitue pas du tout un frein.

Voilà les grands résultats de ce rapport que l'on a conduit. Il faut le prendre avec des pincettes parce que ces 140 réponses proviennent sans doute pour la plupart d'agriculteurs urbains actifs qui sont dans un projet neuf, dont la grande majorité a moins de 3 ans.

Le deuxième volet de mon intervention sera consacré à une remontée de terrain sur des problèmes, des « petites têtes d'épingle », auxquelles on n'a pas forcément pensé et qui préoccupent d'une certaine façon les agriculteurs urbains.

D'abord, du point de vue des acteurs privés, il y a trois thèmes que je voudrais aborder. Le premier, ce sont **les formes contractuelles**. Il y a beaucoup d'agriculteurs urbains qui face à un propriétaire privé se voient proposer **des conventions d'occupation précaire** au motif que le toit ou la cave ou le lieu urbain qu'ils exploitent est une exploitation temporaire d'un lieu qui n'a pas une vocation agricole. On rentre dans l'exception au statut des baux ruraux.

Mais il y a là un vrai danger à utiliser à mon sens cette exception. Il y a un vrai risque de requalification parce que l'agriculture urbaine est une exploitation pérenne. On ne va pas avoir une exploitation temporaire du lieu puisqu'on s'inscrit dans une activité professionnelle durable. D'ailleurs, j'ai omis de le signaler mais l'enquête qu'on a menée porte exclusivement sur les agriculteurs urbains professionnels. On a exclu les activités récréatives, les jardins partagés et tout ce qui ne génère pas une activité professionnelle. Là encore, si on s'inscrit dans une démarche professionnelle durable, on ne peut pas souscrire à une convention d'occupation précaire ou alors avec un risque de requalification qui est assez fort.

Deux autres points, que j'aimerais évoquer, ne sont pas toujours mis en avant dans les rapports sur l'agriculture urbaine.

Il s'agit tout d'abord de la **fiscalité**. Il y a une question fiscale qui se pose parce que lorsque l'on voit la façon dont les agriculteurs urbains s'organisent, il y a toujours une part de services dans leur modèle économique. Évidemment, il y a la production et l'exploitation biologique d'un cycle végétal ou animal. Mais à cela s'ajoute un service et ce service est indispensable à leur pérennité. En terme fiscales, la vente de produits alimentaires bénéficie d'une fiscalité réduite. Par contre, ce n'est pas le cas pour la prestation de services. Vous avez une double fiscalité qui s'applique. J'ai l'exemple d'un agriculteur urbain qui propose

un abonnement pour acheter un panier sur pied : vous achetez la possibilité d'aller cueillir dans un espace des fruits et légumes. Est ce qu'il vend des produits alimentaires ou alors est ce qu'il vend un service à quelqu'un qui va pouvoir cueillir et s'initier au maraîchage ? Il vend les deux et il y a là un problème parce qu'on a du mal à déterminer la fiscalité applicable. C'est assez discriminant pour les agriculteurs urbains d'autant plus lorsqu'ils s'adressent à des particuliers. S'ils ont une fiscalité trop lourde, ça ne permettra pas nécessairement leur développement. Ce serait intéressant de réfléchir à une évolution à ce sujet : lorsqu'un service a pour support la vente de produits alimentaire, il devrait bénéficier de la fiscalité réduite.

Le dernier point que j'aimerais évoquer, c'est la **PAC** (Politique agricole commune). Il y a une réforme de la PAC actuellement et l'on ne trouve pas un mot sur l'agriculture urbaine. Et pourtant on sent que c'est un phénomène émergent. La PAC que l'on discute c'est la PAC de demain, pour les six prochaines années à partir de 2020. On peut penser que si l'agriculture urbaine continue sur la phase ascendante qu'on lui connaît, ce serait intéressant qu'on prenne au moins en considération ce mouvement dans les réglementations agricoles au niveau européen, ne serait-ce que par une définition.

On l'a vu, il y a un problème de définition de l'agriculture urbaine. On a une définition doctrinale - le lien fonctionnel avec la ville - mais peut être que ce serait intéressant de la réglementer ou de la durcir juridiquement. Le soutien que cela apporterait ensuite : pourquoi ne pas intégrer réellement l'agriculture urbaine dans le deuxième pilier de la PAC au titre des services écosystémiques ? Le développement rural aurait une extension d'une certaine façon dans la ville. Ce sont des questions sur lesquelles je pense qu'il faudrait avancer et en tout cas sensibiliser les négociateurs européens.

Mon dernier point concerne les collectivités qui expriment véritablement l'envie de développer l'agriculture urbaine dans leurs territoires et qui n'ont pas toujours les outils. On a rencontré beaucoup de collectivités qui cherchent le modèle, notamment contractuel, pour proposer les terres dont elles disposent à des agriculteurs. Il y a là une redécouverte : j'ai l'impression que les villes redécouvrent les dispositions du Code rural qui sont applicables à leurs bourgs ruraux et qui donnent beaucoup plus de marge de manœuvre pour mettre à disposition des terrains en vue d'une exploitation agricole et qui leur permettent d'être plus libres que ne l'est un propriétaire privé qui va souscrire un bail rural.

En fait, il y a sans doute une sensibilisation à mener auprès des villes quant aux marges de manœuvre dont elles disposent sur leur domaine privé pour développer l'agriculture urbaine dans un cadre sécurisé, c'est-à-dire un bail rural qui va permettre malgré tout à un agriculteur urbain d'avoir un cadre stable laissant la possibilité d'aller chercher des aides agricoles. En même temps, la collectivité « propriétaire » va pouvoir rassurer ses élus sur le fait qu'on n'enferme pas non plus complètement un territoire puisque on peut s'opposer au renouvellement – il n'y a pas de droit de préemption en cas de vente à un organisme d'intérêt général.

# À LA RECHERCHE D'UNE DÉFINITION : UNE ACTIVITÉ AGRICOLE COMME LES AUTRES ?

Guillaume LORISSON, notaire à Dijon

Bonjour à tous, je suis notaire à Dijon et j'ai eu l'occasion de travailler au 14ème Congrès des notaires de France sur cette problématique de l'activité agricole. Aujourd'hui, Antoine (Bouquemont) m'a demandé de repasser au crible le travail de l'année dernière sur la question spécifique de l'activité agricole en milieu urbain ou l'agriculture urbaine. L'idée est de partir à la recherche d'une définition, soit une tâche assez peu aisée. Beaucoup de définitions qui toutes ne sont pas nécessairement juridiques mais présentent un intérêt complémentaire.

Pour commencer, je vais vous rappeler **quelques enjeux**. Il faut évidemment qu'on s'entende sur la définition d'une agriculture urbaine pour pouvoir en parler de manière précise. Et cette définition est le plus souvent structurée autour de notions géographiques : on parle de la localisation d'activités, d'agriculture et d'urbain - la notion d'urbain faisant référence à des espaces construits et urbanisés. Cependant, dans le sens courant, si l'on parle d'agriculture avec le grand public, on va faire plutôt référence à une activité exercée dans les territoires ruraux.

Or, l'agriculture monte en puissance dans les territoires urbanisés pour toutes les raisons qui ont déjà été évoquées : le besoin d'une alimentation de proximité, la lutte contre le changement climatique, la protection de la biodiversité, la cohésion et l'insertion sociale, la pédagogie. Au-delà des espaces purement ruraux (les grandes terres agricoles), purement urbains (les cœurs de villes), il ne faut pas non plus oublier les espaces intermédiaires qui font la jonction entre les deux et qu'on peut appeler, selon sa sensibilité, périurbains ou de péri-ruraux.

Alors où se situe réellement l'agriculture urbaine ? La définition uniquement géographique m'apparaît comme étant trop limitée. Le Comité économique social et environnemental (CESE), qui a rendu un avis très récemment, a retenu une définition faisant référence à la fois aux cycles de production animale ou végétale en milieu urbain mais en faisant également le lien avec la diversité des fonctions de cette agriculture urbaine. La définition proposée par le Conseil économique social et environnemental nous permet donc bien de mesurer qu'il s'agit d'enjeux bien plus larges qu'une simple question de localisation.

Notre présentation va plutôt s'orienter vers la recherche d'une définition juridique de l'activité agricole pour prendre en compte toutes les spécificités d'un exercice en territoire urbain.

La définition de l'activité agricole par le Code rural n'a jamais au départ distingué ou fait référence à une notion d'agriculture de campagne ou d'agriculture des villes. En effet, le texte s'appuie sur la description des activités agricoles et non pas sur leur localisation. Si le cœur de ces activités reste la production animale ou végétale, le texte a évolué au fil du temps pour prendre en compte de plus en plus une approche multifonctionnelle de l'agriculture.



Penchons-nous tout d'abord sur le texte (cf. article L.311-1 du code rural) en lui-même : voyons jusqu'à quel point il inclut une certaine multifonctionnalité qui permet d'intégrer l'agriculture urbaine et voyons éventuellement si le texte est complet ou s'il y a lieu de l'améliorer. Je vais donner ici une synthèse de la définition.

**La détermination du caractère agricole** des activités s'appuient sur la distinction entre :

- **Les activités agricoles par nature** qui sont celles qu'on réalise à titre habituel et qui doivent respecter trois conditions : maîtrise et exploitation d'un cycle biologique ; le caractère végétal ou animal de l'exploitation ; le caractère nécessaire au déroulement du cycle des activités.
- **Les activités agricoles par détermination de la loi**, qui sont visées par un texte ; il s'agit des cultures marines, des activités équestres et de la mécanisation agricole.
- **Les activités agricoles par relation**, c'est-à-dire celles qui sont réalisées en aval de l'exploitation, impliquant ainsi une activité agricole par nature préalable et s'appuyant sur **la théorie de l'accessoire**. Ce sont ces activités qui posent le plus de difficultés, celles qui sont réalisées dans le prolongement de l'acte de production et celles qui sont non liées à la production agricole en tant que telles.

**Appliquons la définition aux exploitations urbaines sur ces trois critères :**

Sur le premier critère, qui est celui de la maîtrise d'un cycle biologique végétal ou animal, c'est surtout le caractère habituel qui, en matière d'agriculture urbaine, va nous poser des difficultés. L'enquête menée par l'AFAUP évoquée par Antoine de Lombardon l'a démontré : la plupart des exploitants sont des pluriractifs. Les activités sont nouvelles, leur modèle économique est encore incertain et donc la plupart des exploitants vont avoir une activité parallèle de sorte que l'on peut s'interroger sur le caractère habituel. Et je ne parle même pas de ce que ce qui a été évoqué précédemment, à savoir toute l'activité de loisirs par les particuliers.

Les activités agricoles par détermination de la loi ne vont pas soulever de difficultés particulières. Si je prends l'exemple d'un centre équestre, ils sont bien souvent situés sur des territoires relativement urbanisés et ne posent pas de questions quant leur nature d'activités agricoles les activités agricoles.

Les activités d'agriculture par relation vont à nouveau nous poser des difficultés. On retrouve le problème de multiples fonctionnalités de l'agriculture puisque on ne va plus être dans la simple maîtrise du cycle biologique animal ou végétal en milieu urbain. Les activités qui sont réalisées nécessitent pour la viabilité du projet un certain nombre d'actes au minimum dans le prolongement de l'exploitation. Mais il est également fréquent que des activités sociales ou de prestation de services s'adjoignent à l'activité agricole proprement dite.



Comme l'étude de l'AFAUP le confirme, les activités qui sont réalisées par les exploitants agricoles en milieu urbain sont souvent couplées avec des ateliers pédagogiques, des prestations de services ou du conseil en la matière. À noter que cette difficulté de la multifonctionnalité n'est pas propre au secteur urbain : on le découvre également depuis quelques années à la campagne, où de nombreuses exploitations agricoles ne vivent pas uniquement par leurs productions animales ou végétales mais bien par un certain nombre d'activités et de services qui vont avec. Parmi les clichés les plus connus, on trouve le tourisme vert, le gîte rural, la ferme auberge etc. Mais tout un tas de missions également se sont développées comme l'accueil à la ferme de jeunes écoliers, des cours de jardinage ou de maraîchage. Ces activités posent également une difficulté quand on analyse la définition de l'article L. 311-1.

### **Les activités réalisées en prolongement de l'acte de production :**

**L'agriculteur commerçant :** c'est un terme qui peut sembler un peu contradictoire car l'activité agricole est censée être civile par nature. L'agriculteur peut vite glisser vers une activité commerciale. Or, en milieu urbain, la vente directe des produits est un modèle économique souvent retenu.

L'aspect malgré tout expérimental d'un certain nombre de modes de production peut générer des troubles dans le cycle d'approvisionnement et va entraîner un besoin accru d'approvisionnement de compléments. Si les approvisionnements de compléments sont autorisés, ils doivent normalement rester exceptionnel et extrêmement liés à l'activité de production. Et si les activités finalement d'achat et de revente de produits deviennent majoritaires, on va se retrouver avec une exploitation dont la qualification va évoluer. Cela peut être d'ailleurs une partie de l'explication des formes commerciales retenues par les exploitants en milieu urbain pour éviter de basculer d'un champ civil vers un champ commercial contre leur gré.

**L'agriculteur transformateur :** deuxième élément que je voulais mettre en valeur également, l'agriculteur transformateur. Dans ce cadre, l'agriculteur va transformer ses produits afin de les valoriser - par exemple un agriculteur qui plante du houblon et a une activité de brasserie. Compte tenu des fonctions sociales et commerciales de l'agriculture urbaine, cette transformation de produits est extrêmement courante. Dans ce cadre, sous réserve du problème que j'évoquais de régularité de l'approvisionnement, la problématique n'est pas différente que l'exploitation agricole ait lieu dans un milieu urbain ou dans un territoire purement rural. Avec la possibilité de transformer les produits mais sous réserve que ce soit bien les produits qui aient été réalisés sur l'exploitation.

### **Les activités non liées à la production agricole :**

L'agrotourisme et les fonctions sociales de l'agriculture : l'agrotourisme est l'aspect peut-être prépondérant en secteur purement rural ; en matière de secteurs urbains c'est plutôt l'aspect social et pédagogique qui est à souligner puisque ces fermes urbaines ou périurbaines sont des lieux d'apprentissage, de découverte des pratiques agricoles qui sont tout à fait essentielles pour les populations des villes qui se trouvent aujourd'hui être de plus en plus déconnectées de la réalité des besoins de la production alimentaire.

## **Les tolérances fiscales sur les activités agricoles :**

La question fiscale a été évoquée précédemment : on se retrouve aujourd'hui avec une tolérance par le Code général des impôts puisque désormais on peut avoir un certain nombre d'activités complémentaires qui ne soient pas des activités agricoles, sous réserve que la moyenne de ces recettes accessoires, au titre des trois dernières années, n'excède pas 50% des recettes agricoles et 100 000 euros.

Au-delà du chiffre de 100 000 euros, qui posera peu de problèmes dans un premier temps, dans le lancement des activités agricoles urbaines, les 50% eux semblent être d'ores et déjà un véritable problème. Et quand bien même on ne dépasserait pas le seuil de 50%, cette tolérance n'est que purement fiscale et ne permet pas de s'affranchir des règles du droit rural et de l'article L311-1.

### **Synthèse :**

La question de la définition de l'activité agricole va bien au-delà d'une simple question territoriale. C'est bien la nature de l'activité exercée qui va permettre de qualifier celle-ci d'agricole ou non.

Le fait de l'exercer en milieu urbain n'est pas suffisant pour exclure une activité de la définition de l'article L311-1.

Par contre le contexte urbain et les spécificités de l'agriculture urbaine mettent vraiment en lumière de façon encore plus flagrante les limites de la définition actuelle qui est probablement trop restrictive.

Ce constat d'une définition trop restrictive, nous l'avons fait avec l'équipe du 14ème Congrès l'année dernière et on avait constaté une inadaptation de l'article L 311-1 à l'activité agricole d'aujourd'hui. Les agriculteurs ont des missions qui sont de revitalisation du territoire rural, de protection de l'environnement, de production d'énergies renouvelables.

### **À la recherche d'une nouvelle définition de l'activité agricole :**

Par conséquent, nous sommes tenus de constater que l'agriculture traditionnelle, le plus souvent rurale, doit être complétée par l'ensemble des activités complémentaires, doit devenir multifonctionnelle et s'adapter aux enjeux d'aujourd'hui et de demain. L'intégration de l'agriculture urbaine dans toutes ses dimensions est indispensable.

Cependant, on ne peut pas ouvrir la porte à tous les abus qui pourraient résulter d'une extension trop facile du champ d'application de l'article L311-1. En quelques mots, l'idée que nous avons eue et que nous avons soutenue l'année dernière, c'était de ne rattacher au statut d'agriculteur, au statut d'exploitant agricole, que les agriculteurs qui exercent une activité agricole par nature à titre principal.

La question est : comment les identifier ? Nous voulions faire référence au registre des actifs agricoles qui est entré en vigueur (avec la loi d'avenir de 2014) et qui permet justement d'identifier les chefs d'exploitation, qui exercent à titre professionnel et indépendant une activité agricole au sens de l'article L.311-1, à l'exclusion des cultures marines et des activités forestières. Il n'est pas fait référence au lieu

d'exercice mais il s'agit bien d'une activité agricole exercée. Cela permettra d'exclure les salariés, les prestataires de services et les particuliers qui auraient des activités strictement domestiques ou de loisir.

Cela permettra aussi d'identifier exclusivement les personnes physiques autorisées à se prévaloir de la qualité d'agriculteur. L'idée était de dire que, quel soit le lieu d'activités exercées, c'est l'activité agricole qui est retenue. À partir du moment où l'exploitant se revendique comme agriculteur, s'inscrit et est reconnu par son inscription au registre comme étant un agriculteur chef d'exploitation, il devient bien quelqu'un qui réalise des activités telles que définies par L.311-1 et peut bénéficier du statut d'agriculteur.

### **Conclusion :**

En guise de courte synthèse de la présentation, je retiendrai que :

- Le lieu d'activité agricole n'est pas, à mon sens, la question centrale pour définir l'agriculture urbaine.
- La définition de l'activité agricole urbaine n'est pas fondamentalement différente de celle de l'activité agricole réalisée en territoire rural.
- La multi fonctionnalité de l'agriculture doit désormais inclure la dimension urbaine de l'activité agricole.
- Il convient donc de mettre l'agriculteur au cœur de la définition.
- Une réécriture de L.311-1 du Code rural serait la bienvenue afin d'intégrer toutes les composantes de l'agriculture du 21ème siècle dans un texte lisible et compréhensible.

Je vous remercie pour votre attention.

## **TOITS VIVANT ET VILLES COMESTIBLES** **Sébastien GOEZLER, urbaniste indépendant**

***(cf. le PowerPoint qui accompagne la présentation)***

Je vais donc vous vous présenter les activités de l'association « Toits vivants » que je représente mais aussi les activités de « Vergers urbains », deux associations qui fonctionnent ensemble, qui sont autrement dit jumelles. Cela permettra d'illustrer les différentes formes d'agriculture, les différents modes d'interaction avec les habitants ou avec l'espace urbain. Je vous donne ici un historique de ces deux associations et leur contexte d'intervention : elles ont été créées en 2012 dans le but de transformer l'espace urbain. L'agriculture urbaine nous a paru être l'un des meilleurs moyens pour transformer l'espace urbain, amener en ville les questions environnementales, les questions de la transition, de la résilience, tout en impliquant les habitants.

Lorsque l'on a créé l'association, on a voulu lancer en parallèle plusieurs types d'activités, plusieurs modes d'action pour agir dans la ville. On a voulu intervenir sur les toits, on a voulu intervenir dans l'espace public, dans la rue, et ce pour être plus proche des citoyens ou des habitants. On a voulu créer ou accompagner la création de micro-fermes sur les toits. On a voulu créer aussi des espaces intermédiaires, ce qu'on appelle aussi les tiers-lieux : des espaces qui ne correspondent pas aux lieux de travail, qui ne correspondent pas aux lieux de l'habitat, qui ont un statut hybride.

On a voulu intervenir sur des projets de création de jardins partagés. L'association « Vergers urbains » a ce nom mais elle ne compte pas que des arbres fruitiers. L'arbre fruitier nous a paru cependant être un bon outil pour amener ces questions alimentaires dans la ville et notamment dans la rue. Nous intervenons donc sur plusieurs types d'espace : les toits, l'espace public, les façades, les friches urbaines ou tout autre espace délaissé. En fonction de l'espace, du statut de ce dernier et en fonction des personnes impliquées et porteuse du projet, nous adaptons le projet.

Nous essayons également de faire un lien entre les espaces bâtis et les espaces un peu plus naturels voire plus en friche, avec pour objectif de montrer qu'on peut investir tous les espaces. L'idée n'est pas d'investir que les toits mais de s'adapter et trouver les meilleurs endroits pour tel ou tel type de projet, notamment dans l'idée de développer un rapport de proximité avec les gens qui vont investir ces espaces.

Je vais vous présenter des interventions sur de l'espace privé, sur des espaces collectifs ou partagés au pied de l'immeuble, des projets qui se font sur de l'espace public, et des projets qui sont sur des friches ou parfois sur des espaces dont on ne connaît pas le propriétaire. Forcément, chaque type de projet aura des modes de conventionnement, de contractualisation, complètement différents.

Par exemple, s'agissant de l'espace public, de plus en plus de villes développent maintenant des permis de végétaliser : c'est une manière de contractualiser un engagement de la part des citoyens pour investir leurs trottoirs par exemple. Dans des copropriétés, c'est le règlement qui va réglementer les espaces auxquels on peut rajouter une charte d'usage.

Nous avons un exemple ici (*cf. slide « Valorisation d'espace public - Placette Toit & Joie »*) d'un exemple de végétalisation d'un espace qui en réalité n'est pas public mais privé car il dépend d'un bailleur social. Mais la ville a financé ce projet avec le bailleur social comme s'il s'agissait d'un espace public.

Autre exemple (*cf. slide « Aménagement d'Espace Public « Jardin mobile »*), quand nous n'avons pas de pleine terre, on développe des projets hors sol, mais c'est lorsque l'on pas le choix. Dans cet exemple, on retrouve cette idée de multifonctionnalité qu'on a évoquée tout l'heure. Même à travers des bacs, on peut intégrer cette dimension multiple, de sorte à amener le végétal ou le comestible dans la ville tout en répondant à des besoins sociaux. Ici, nous avons réalisé une place avec des bacs et on a aussi intégré des assises pour permettre aux gens de s'asseoir. Nous avons aussi posé la question des déchets et de circularité puisque nous avons intégré des composteurs et même une cuisine mobile, faisant écho aux enjeux alimentaires.

Nous avons ici un autre exemple de végétalisation (cf. slide « Agriculture sur les toits + serre en chantier à Arcueil ») de l'espace public, pris en main par quelques habitants qui ont mobilisés des personnes autour d'eux, dans leur quartier, dans leur rue. Cela a permis à des gens qui ne se connaissaient pas de faire connaissance, de tisser un lien. Ce type d'action permet donc de créer du lien social, ce qui est un élément majeur dans un espace urbain dense.

Nous avons d'autres exemples dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement (cf. slide « Végétalisation d'espace public - rue Simplon) de végétalisation de l'espace public plus ou moins intégrés avec la configuration de l'espace, avec la contrainte de la largeur du trottoir par exemple, auquel on peut ajouter une dimension esthétique en faisant appel à des artistes. L'arrondissement a pris le parti d'accompagner ces projets à travers un financement mais l'idée est qu'à chaque fois ce soit porté par le collectif d'habitants qui demande un permis végétalisé pour pouvoir monter des projets

Nous avons un autre type de projet dans le square Fleury dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement (cf. slide « Forêt comestible »). Nous sommes dans un square public, un espace qui était délaissé et qui n'avait pas été aménagé. Il a été identifié et il a été proposé de créer un verger en 2014. Pour l'instant nous n'avons pas de convention car nous n'avons pas ressenti au départ le besoin. Mais depuis nous y réfléchissons et nous pourrions nous inspirer des modèles qui existent déjà à Paris, comme la convention « Mains vertes ».

Cet espace (cf. slide « Activation d'espaces en friche - Ivry) est le toit d'une copropriété. Nous sommes encore dans une zone de flou, comme souvent dans l'agriculture urbaine. Il s'agit d'une sorte d'espace public : nous sommes sur le toit d'un bâtiment conçue par Renaudie, qui a voulu dès le départ intégrer des espaces en toiture accessibles au public. Sauf que maintenant, nous ne savons plus comment gérer ces espaces. Pour redonner vie à ces espaces communs, nous voulions nous appuyer sur la promotion de l'agriculture urbaine et créer des groupes qui prendront soin de ces espaces.

Nous avons un autre exemple de toit sur un espace de réception et de restauration, le Pavillon royal (cf. slide « Potager sur le toit du Pavillon royal »). Au départ, il s'agissait uniquement d'une journée de sensibilisation, de team-building, mais qui a débouché sur l'idée, plus ambitieuse, de créer un jardin potager sur le toit. Le but est d'accompagner aujourd'hui le cuisinier dans l'exploitation du potager, pour choisir ses menus en fonction des récoltes.

Beaucoup d'actions que l'on porte sont menées avec les bailleurs sociaux mais aussi de plus en plus souvent - et c'est nouveau - avec des copropriétés. L'idée est de laisser les résidents mener la reprise en main de leurs espaces extérieurs qui bien souvent sont devenus des zones de pelouse sur lesquelles il est interdit de marcher. Par conséquent, à travers les plantations comestibles, on amène les gens à se réapproprier ces espaces et recréer des liens entre eux.

Un projet a été mené dans le 13<sup>ème</sup>, à Amiral Mouchez (cf. slide « Jardin partagé – Amiral Mouchez- Paris 13) avec la création d'un jardin partagé au cœur des immeubles. Il a été porté par les habitants, soutenu par le bailleur social, et conduit avec des clubs de préventions pour inclure les jeunes du quartier et permettre une appropriation maximale de cette zone. C'est systématique lorsque l'on travaille avec les bailleurs sociaux : nous cherchons à inclure les jeunes des habitations.

Sur les toits de la Cité de la mode ou du design, nous avons mené un projet éphémère qui a duré sept mois. L'idée était de créer une zone de démonstration : cultures hydroponiques, compostage, une serre etc. Au-delà de l'agriculture urbaine, nous souhaitions aller plus loin et créer des espaces de convivialité. Il s'agissait d'un endroit au statut presque public car accessible à certaines heures au public.

Le toit du centre Jean Dame dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement (*cf. slide « Ferme sur les toits - Centre Jean Dame-Paris 2*) est exploité par l'association « Toits vivants », sur 800 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un projet « Parisculteurs » : la ville de Paris a lancé un appel à projets pour mettre à disposition des toits sur son patrimoine ou des toits de ses partenaires qui ont signé une charte pour un projet d'agriculture urbaine. Les formes sont très variées et reflètent la typologie des agriculteurs urbains : projets non commerciaux ou des projets commerciaux destinés à la production. Il y avait des projets hybrides, comme nous, avec l'objectif de développer des zones de production maraîchère mais aussi d'impliquer les habitants du quartier. Nous avons défini des zones de jardins partagés où les habitants ont des parcelles à eux qu'ils gèrent eux-mêmes et où on les accompagne. Il y a aussi des zones de parcelles collectives dont les produits sont destinés à la vente

C'est aussi pour nous un terrain d'expérimentation : on teste ce qui est techniquement possible de faire pousser sur des toitures à faible portance et l'on constate que les résultats sont là. On teste également différents types de substrat sous forme de mélange de terre, issus des déchets de la ville comme le compost.

Autre configuration de projet : nous avons implanté une serre en continu sur un toit d'un bâtiment existant dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement (c'est le deuxième voire le plus important espace vert de l'arrondissement). Or il n'est pas facile d'obtenir un permis car de nombreux riverains s'y opposent

Enfin, nous avons conduit un projet intéressant à Arcueil (*cf. slide Agriculture sur le toit - Arcueil*) sur le toit d'une copropriété qu'on a accompagné depuis la conception, jusqu'à la réalisation en passant par les travaux. Maintenant nous sommes à la fois l'animateur et bientôt l'exploitant de ce site qui abrite donc une serre de 200 mètres carrés. Notre objectif n'est pas uniquement de l'exploiter mais d'inclure aussi les copropriétaires dans cette exploitation. On a pu constater qu'il y avait une forte volonté de leur part de s'impliquer dans ce projet. Par exemple, une permanence hebdomadaire est organisée pour 55 logements et chaque fois ce sont 20 voire 30 personnes qui sont présentes.

# À LA RECHERCHE DU CONTRAT : COPROPRIÉTÉ ET STATUT DU FERMAGE EN VILLE ?

**Antoine TEITGEN, notaire à la Chapelle-sur-Erdre**

Bonjour à tous, à titre liminaire sur la question de la définition de l'agriculture urbaine, je rejoindrai Antoine Bouquemont sur le fait que, dans notre réflexion, nous avons considéré que c'était l'agriculture qui se développait en zone urbaine des PLU. Pourquoi ? Parce que c'est là qu'elle est soumise à des usages concurrents. Et c'est dans ces hypothèses qu'elle a besoin d'être accompagnée, d'être incitée, alors qu'en périphérie et dans le monde rural, son domaine lui est réservé avec le zonage agricole, sauf changement ultérieur des documents locaux de planification.

Il a été évoqué précédemment la notion d'« intra-urbain » que nous préférons appeler « intramuros ». L'intramuros renvoie dans les villes denses à la notion même d'immeubles collectifs et bien souvent de copropriété. Les développements qui vont suivre concernent la copropriété mais peuvent être transposés à des rapports entre un propriétaire unique et un occupant.

Davantage que des réponses, ce sont plutôt des pistes de réflexion que je souhaite ici vous livrer et soumettre au débat. Je vous donne quelque peu ma conclusion en avance mais la piste privilégiée est la recherche de la liberté contractuelle pour s'adapter à des projets qui sont très différents les uns des autres.

La diversité de l'agriculture urbaine a été évoquée précédemment avec les toits, les jardins, les associations, des professionnels etc. Il faut que chacun puisse y trouver son compte dans cette contractualisation. L'objet de mon propos est d'accompagner ce développement en incitant mais en sécurisant tout à la fois. Dans la présentation par Antoine de Lombardon des trois projets d'agriculture urbaine, on retrouvait une convention d'occupation précaire, un fermage et un prêt à usage.

Après ces quelques mots de présentation, je vais aborder la question des relations entre un professionnel - entendez agriculteur urbain - et des copropriétaires.

## **Relation contractuelle entre professionnel et copropriétaire :**

Sébastien Gozler évoquait précédemment la question de l'aménagement d'un toit dans une copropriété qui avait vocation à être exploité directement par les copropriétaires. Il y a d'autres questions qui sont soulevées comme le mode d'organisation entre les copropriétaires ou encore l'élargissement des prérogatives du syndic de copropriété.

Je ferme cette parenthèse et je me place dans la situation où les copropriétaires vont être sollicités par un professionnel qui veut occuper leur toit.

## **Un principe doit être respecté : le principe de la destination de l'immeuble.**

Lorsqu'on est soumis au régime de la copropriété, on ne fait pas ce que l'on veut. Si un copropriétaire s'oppose à ce que le toit de l'immeuble soit exploité par un agriculteur urbain professionnel, le projet ne



pourra pas voir le jour. Et pour cause, si on ne respecte pas la destination de l'immeuble, il faut l'unanimité des copropriétaires pour pouvoir la modifier.

On pourrait théoriquement, voire naïvement, penser que si on présente un projet d'agriculture urbaine et ses avantages au plan environnemental, social, on aura l'unanimité. Cependant il y a toujours quelqu'un lors des assemblées générales des copropriétaires qui n'aura pas envie de changement. Il faut aussi garder à l'esprit le fait que les immeubles en copropriété ont été construits il y a de nombreuses années et qu'il n'a jamais été question d'agriculture urbaine à l'occasion de la rédaction des règlements de copropriété.

La question se posera systématiquement dès lors qu'il y a aura changement de la destination de l'immeuble. Aménager parfois des jardins pour être exploités par la copropriété peut éventuellement échapper à la notion de changement de destination mais, s'il y a un but lucratif, la question reste pleine et entière.

En tant que notaires, promoteurs, aménageurs ou décideurs publics, nous pouvons inciter les constructeurs à promouvoir cette agriculture urbaine auprès des candidats acquéreurs. Nous notaires, nous pouvons favoriser la réalisation de ces projets à court terme ou à moyen terme en proposant une clause dans nos règlements de copropriété qui va permettre d'accueillir l'ensemble de ces activités.

### **Proposition de clause de destination de l'immeuble favorisant les activités agricoles :**

Voici une proposition de rédaction de clause : « L'immeuble peut être destiné à l'usage mixte d'habitation, professionnel, commercial, agricole et d'activités de services sur l'ensemble du bâtiment et des parties non bâties ». Il s'agit d'une clause assez classique et suffisamment large. Ce n'est pas une obligation d'avoir un usage mixte. Il est possible de la restreindre car il faut aussi que les gens aient envie d'acheter en connaissant les activités possibles au sein de la copropriété.

Il est aussi important de rappeler que l'ensemble du bâtiment et les parties non bâties sont concernées puisqu'on a vu qu'il pouvait être question d'agriculture en jardins, sur les toitures ou encore sur les murs. Nous pouvons inclure aussi les sous-sols. Souvent, dans le règlement de copropriété, il est précisé que le niveau de sous-sol est à usage de stationnement. On peut ajouter qu'il est à usage agricole également. En effet, il est assez commun de trouver des sous-sols qui ne sont pas souvent occupés et qui peuvent être utilisés par exemple pour la culture des champignons. Ces installations doivent alors être encadrées par des clauses sécurisant les autres copropriétaires sous réserve que les autorisations d'urbanisme nécessaires aient été obtenues.

### **Qualifier l'objet et la nature de l'occupation de l'agriculteur urbain :**

Une fois la question réglée de la destination il s'agit de préciser quelle va être la nature du foncier support de l'exploitation. En matière de copropriété, mais nous verrons que le raisonnement s'applique pour des immeubles uniques, il faut se demander, concernant la partie de l'immeuble ou du sol qui est mise à disposition : est-ce moi, copropriétaire qui décide tout seul ou est-ce le syndicat des copropriétaires ?



Je clos tout de suite le suspense : majoritairement, voire quasiment dans tous les cas, le toit ou le jardin est une partie commune. Il est très rare que la jouissance d'un toit soit laissée à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Il faut donc considérer que l'interlocuteur de l'agriculteur urbain professionnel sera quasi systématiquement le syndicat des copropriétaires.

Ceci m'amène à une réflexion portée durant le 114<sup>ème</sup> congrès des notaires de France : la question de la copropriété. Quel est le régime juridique le plus approprié pour favoriser la multifonctionnalité ?

On a beaucoup parlé de la multifonctionnalité de l'agriculture urbaine cet après-midi mais l'immeuble en lui-même doit être multifonctionnel pour répondre à de nouveaux usages et de nouveaux besoins.

Si un agriculteur urbain professionnel entre dans une copropriété, on peut imaginer qu'il va rechercher à avoir un maximum d'indépendance et ne pas être lié par les décisions du syndicat des copropriétaires quand il voudra réaliser des travaux sur son toit d'immeuble par exemple.

La réponse la plus satisfaisante pour l'ensemble des parties serait d'isoler juridiquement ce toit d'immeuble. Autrement dit, le toit ne va pas faire partie de la copropriété mais sera une entité juridique à part, ce que l'on appelle **un volume**. La volumétrie est une technique qui a été développée il y a de nombreuses années par le notariat notamment, avec l'aide d'universitaires, pour favoriser des projets urbains complexes qui regroupaient un certain nombre de destinations. La loi ALUR est venue pour la première fois parler de « volume » en indiquant que plusieurs bâtiments pouvaient être scindés en différents volumes. Mais la loi ALUR a modifié l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la copropriété pour dire qu'il n'était pas possible de scinder un bâtiment unique en volume. Le débat est donc pour l'instant clos. On sait que la loi de 1965 a déjà plus d'un demi-siècle et évoluera certainement. Mais, aujourd'hui, il faut garder à l'esprit que lorsque vous êtes dans un immeuble collectif, vous serez forcément soumis au statut de la copropriété. C'est dommage parce qu'on pourrait encadrer la division en volumes avec des règles qui organiseraient le bon fonctionnement. Aujourd'hui c'est un statut d'ordre public qui s'impose.

Quelle va être **la nature juridique de la convention qui va lier l'exploitant et le propriétaire ?**

Nous avons quatre cas de figure :

*Occupation en étant propriétaire :*

L'agriculteur urbain professionnel peut vouloir être propriétaire. Dans ce cas, il achètera son lot de copropriété sous réserve que la destination de l'immeuble ait prévu ce cas de figure. *A contrario* il faudra l'unanimité pour autoriser le changement de destination et ensuite la vente s'effectuera à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965, soit les deux tiers des voix du syndicat des copropriétaires. Il s'agit d'un acte de disposition portant sur une partie commune. Dans le cas de travaux qui pourraient modifier l'aspect extérieur de l'immeuble ou affecter les parties communes, la décision relève de l'article 25, b de la loi de 1965 soit la majorité des votes de tous les copropriétaires.

Il me semble donc important de sensibiliser les syndicats de copropriété sur tout ce qu'apporte l'agriculture urbaine en termes de lien social, de lutte contre les îlots de chaleur ou l'artificialisation des sols, et ce afin de convaincre les propriétaires. Il y a beaucoup de bénéfices pour la copropriété à tirer de l'agriculture urbaine et notamment dans le cadre d'une convention de location, pouvant alléger les charges de copropriété.

### *Occupation sans être propriétaire*

Sans être propriétaire, on peut occuper le foncier sans forcément conclure une location.

Il y a la question de l'**occupation à titre gratuit** : cela peut exister en copropriété comme pour un propriétaire privé.

Une commune par exemple va mettre à disposition un terrain ou un bâtiment parce qu'elle est porteuse d'un projet avec un professionnel. Ces conventions d'occupation à titre gratuit existent : on appelle cela un **prêt à usage** ou commodat.

Elles peuvent être conclues pour une durée limitée ou sans durée limitée. Il faut bien entendu respecter des délais de préavis, ce qui est important car, si l'agriculteur a mis en place des cultures, on retrouve quelquefois dans le Code rural des dispositions qui indiquent qu'on ne peut pas reprendre son bien ou qu'il faut laisser le bénéfice de l'année de culture à l'exploitant. Je voudrais insister sur le fait que ces conventions de mise à disposition à titre gratuit, le prêt à usage, doivent être réellement gratuites.

Parfois, lorsque l'on contractualise des relations de ce type entre un agriculteur et une collectivité, on essaie d'aller au plus vite car on veut que le projet sorte de terre. On trouve alors cette convention, qui est la plus satisfaisante. Mais on peut y glisser certaines dispositions : par exemple, l'agriculteur prendra à sa charge la taxe foncière, ou prendra à sa charge d'autres éléments qui devaient incomber au propriétaire. Il ne se passe rien pendant des années mais un conflit peut surgir et il y aura une requalification de la convention à titre d'occupation à titre gratuit en convention à titre onéreux. On basculera alors sous le statut du fermage.

L'objet de mon propos n'est pas d'être alarmiste. Notre travail en tant que notaire, c'est d'abord de sécuriser l'accord au moment où il est conclu pour qu'il n'y ait pas de mauvaise surprise, de régulariser des situations qui aujourd'hui ne sont pas forcément dans les bonnes cases.

Par conséquent, il ne faut pas un avantage indirect pour le propriétaire, pas de paiement de taxe foncière. Mais cette frontière entre l'occupation gratuite et l'occupation à titre onéreux est ténue car, à la lecture de commentaires doctrinaux, un contrat à titre onéreux peut être qualifié en tant que tel dès lors que chacune des parties a un intérêt de conclure.

Abordons maintenant la question de la **location**.

Je suis par exemple membre d'un syndicat de copropriétaires. Nous avons un grand terrain et, plutôt que de l'entretenir, nous souhaitons le louer à un exploitant. Se pose alors la question du fermage, que l'on a déjà abordée, qui est soumis au statut d'ordre public : on ne peut pas le contourner.

Il est prévu à l'article L 411-1 du Code rural et de la pêche maritime que « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole » est soumise au statut d'ordre public.

Quel est l'enjeu de l'application du statut d'ordre public ?

- Le loyer est encadré.
- Pour le locataire, une durée minimale de 9 ans est imposée.
- Un droit au renouvellement et un droit de préemption qui est ouvert au preneur - sauf dans le cas cité sur le domaine privé de la commune lorsque le foncier est repris pour un intérêt public.

Ce sont donc des contraintes fortes. Quand je parle d'incitation, je rappelle qu'on est dans une ville et les usages sont concurrents. Vais-je pouvoir convaincre les copropriétaires de donner un bail rural plutôt que, par exemple, prendre sur le toit de l'immeuble des antennes relais ou des panneaux photovoltaïques qui vont certainement apporter un revenu plus important ?

Devons-nous appliquer le statut des baux ruraux aux toits d'immeubles ou aux jardins urbains ? Répondre à cette question revient à conclure que l'immeuble urbain est à usage agricole. L'usage agricole du bien loué dépend avant tout de sa destination effective, observée au regard de critères objectifs et subjectifs que sont sa vocation et son affectation réelle. En zone urbaine, un usage agricole n'est pas interdit.

D'après cette définition de l'« usage agricole », on peut conclure qu'un immeuble urbain qui peut recevoir et qui souhaite recevoir une affectation agricole est un immeuble agricole.

Il y a une ancienne jurisprudence de 1947 qui indiquait que tout immeuble qui pouvait recevoir une affectation agricole était un immeuble agricole. Il y en a de par leur affectation, d'autres de par leur nature. On pourra difficilement argumenter - si l'on veut sortir du statut, qu'on loue un immeuble qui n'est pas à usage agricole dès lors qu'il reçoit une activité agricole. Nous sommes soumis au statut dès lors qu'il y a un loyer qui est versé pour une exploitation agricole, marchande.

Existent-ils des **baux dérogatoires à l'application du statut du fermage pour l'agriculture urbaine** ?

Regardons quels sont les contrats dérogatoires que nous pourrions proposer et vérifions qu'ils sont applicables. Antoine de Lombardon a évoqué les conventions d'occupation précaire. Cependant, dès lors que l'on a un exploitant qui s'installe à demeure, on ne pourra pas rentrer dans cette catégorie. De plus, le terme précarité ne favorise pas l'installation d'un agriculteur urbain qui aura des investissements à réaliser, notamment la construction de serres.

Abordons maintenant le **bail emphytéotique** qui est prévu au Code rural et de la pêche maritime. Il s'agit d'un bail d'une durée minimum de 18 ans. Le problème réside cependant dans l'impossibilité d'encadrer l'activité du preneur, un écueil partagé avec le statut du fermage. On ne peut pas imposer de clauses liées aux cultures ce qui peut poser des problèmes de nuisances en milieu urbain. Pouvoir encadrer le projet d'exploitation par des clauses spécifiques dites environnementales serait intéressant.

Enfin, le **bail de petites parcelles** (article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime) : il est possible de déroger partiellement au statut du fermage dès lors que l'on exploite une surface qui est inférieure à des seuils qui sont fixés par la préfecture. L'agriculture urbaine mobilise des surfaces restreintes (toits d'immeuble, jardins), donc qui seront majoritairement en dessous de ces seuils. Il y a une condition néanmoins : la location ne doit pas constituer un élément essentiel de l'exploitation. Or, les exploitations sont pour la plupart « mono site » : peu d'agriculteurs urbains ont des surfaces éparpillées en milieu urbain. La conclusion d'un bail pour eux sur un premier immeuble voire même un deuxième immeuble constitue forcément les conditions essentielles de leur exploitation. Cette dérogation au statut du fermage ne pourra donc pas être appliquée, ce qui est quelque peu regrettable car il eut été possible de fixer librement le loyer et la durée.

*Si l'on ne peut pas appliquer les dérogations au statut du bail rural et que l'on juge ce dernier peu satisfaisant, alors que peut-on faire ?*

L'idée d'une durée imposée est contraire à l'esprit voulu par les parties. Dans le cadre d'un bail rural, le preneur ne peut pas délivrer congé, sauf 18 mois avant l'expiration du bail. Il est donc pieds et poings liés, comme le propriétaire.

Nous militons pour un autre statut. Nous cherchions tout à l'heure la définition du statut d'agriculteur urbain. Pourquoi ne pas rechercher une autre définition de la contractualisation entre bailleur et le locataire ? Nous oublions souvent que parfois l'accord des parties peut suffire. Nous militons pour la liberté contractuelle, d'autant plus que le bail rural n'est pas adapté à l'environnement urbain. **L'article L 411-32 du Code rural prévoit que le bail peut être résilié pour cause d'urbanisme.**

Par exemple, un propriétaire conclut un bail rural avec son preneur en zone urbaine mais si un promoteur lui propose d'acheter le jardin de la copropriété pour faire un autre immeuble, il peut faire partir son locataire moyennant bien sûr indemnisation. On constate donc qu'on ne peut pas appliquer un statut dans un environnement urbain qui était voulu est nécessaire pour un milieu rural.

Notre réflexion nous a conduit à l'occasion du congrès à imaginer des solutions alternatives qui sont bien entendu sujettes pour deux d'entre elles à ce que le législateur intervienne.

*Des solutions alternatives ?*

Il existe peut-être une solution alternative qui est de ne pas appliquer le statut du fermage - qui est un droit personnel - mais de retenir **un droit réel de jouissance spéciale**. Il s'agit en quelque sorte d'un démembrement de l'usage du droit de propriété qui a existé depuis très longtemps et qui a fait l'actualité ces dernières années à l'occasion d'arrêts importants largement commentés. La pratique notariale y voit des modalités de partage des usages d'un bien. Pourquoi ne pas conclure avec un exploitant professionnel un droit réel de jouissance spéciale qui réserverait par exemple à la copropriété une partie du toit pour y mettre des antennes relais et puis laisser le surplus du toit à la disposition de l'exploitant ? L'exploitant paie un prix non pas un loyer : la règle du statut n'est pas contournée.

L'exploitant a aussi un droit réel cette fois-ci, c'est à dire que pour lui c'est un actif important de son activité. Il peut le sous-louer, ou à l'extrême l'hypothéquer etc. C'est une réflexion qui est menée et je n'ai pas la prétention de dire que c'est ce qu'il faut adopter.

Il existe aussi la possibilité de retenir des notions figurant au Code civil : **le bail à loyer de droit commun**. Cela nécessiterait cependant que le statut du fermage ne soit pas impératif.

Il reste enfin **la liberté contractuelle**, garante de la conciliation des intérêts des propriétaires et des locataires. Par exemple, en tant que locataire j'ai besoin d'une durée qui me permette d'aménager. En tant que propriétaire, j'ai besoin d'un loyer plus important, ou de surveiller plus spécifiquement l'activité qui est exercée, d'y insérer des clauses environnementales, de me poser la question du droit au renouvellement automatique du locataire etc.

Cette piste de réflexion supposerait que l'article L 411-1 du Code rural énonçant le statut d'ordre public du fermage, soit assorti d'une réserve supplémentaire. Il conviendrait d'en ajouter une à celles énumérées à l'article L 411-2 du Code Rural en rédigeant par exemple un alinéa supplémentaire de la façon suivante « les dispositions de l'article L 411-1 ne sont pas applicables » « aux conventions portant sur un immeuble situé en zone urbaine d'un document d'urbanisme ».

Cela donnerait à cette agriculture intramuros, des outils pour gérer au mieux ces nouvelles relations L'objectif n'est pas de mettre à mal les droits du locataire ou les droits du propriétaire mais d'inciter à ce qu'il y ait une rencontre de volontés entre un propriétaire et un exploitant.

## **LA CAMPAGNE À LA VILLE : UN DÉFI URBANISTIQUE ?**

**Juliette THEVENIN, architecte à Nantes**

***(cf. le PowerPoint qui accompagne la présentation)***

Étant architecte, je vais vous parler de l'agriculture urbaine à travers ce prisme. Les questions relatives à l'aménagement, la ville, ou l'accompagnement des citoyens, se développent de plus en plus autour du végétal.

J'ai participé, pour le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, au projet européen GROOF (Green Houses to Reduce CO2 on Roofs), soutenu par Interreg, qui vise à implanter serres productives en toiture pour réduire les émissions de CO2. Il s'agit d'un consortium technique et scientifique, qui réunit des universités et des partenaires européens (Belgique, Allemagne, Luxembourg et puis l'Espagne).

Le bâtiment doit aujourd'hui accompagner de nombreuses mutations et intégrer des enjeux divers : évolution démographique, îlots de chaleur urbain, densification urbaine, préservation des espaces naturels, consommation énergétique, proximité. La question que l'on se pose ici : comment mettre en œuvre un nouveau système de serres en toiture pour répondre en partie à ces enjeux ?

*Cf. slide Contexte urbain – les réglementations d'aménagement :*

S'agissant des règlements d'aménagement, je trouve que l'on est assez bien accompagné que ce soient les PADD, les OAP ou les règlements du PLU.

Le langage a évolué et un nouveau vocabulaire émerge :

- Mutualisation des espaces (gestion d'espace mutuel, c'est à dire un de jour et un de nuit, les heures de bureau ou le week-end).
- Investir les surfaces inexploitées et les espaces publics.
- Intégration de la biodiversité.

- De nouveaux outils de contrôle comme le CBS (coefficient de biotope par surface) qui permet au sein d'une même parcelle de pouvoir quantifier et qualifier l'apport au niveau végétal (insectes, faune et flore).
- La perméabilisation de la parcelle.
- On parlera aussi de trame noire (gestion de l'électricité en ville) pour favoriser la biodiversité et les corridors écologiques.
- Les consommations énergétiques avec des propositions architecturales en volume climatiques de serres en toiture, d'aménagement avec des points d'eau pour le rafraîchissement.
- Réduire l'impact climatique avec une autre grandeur l'ALBEDO : le pouvoir réfléchissant d'une matière, éviter les surfaces noires et qui absorbent de la chaleur.

Tous ces éléments viennent s'ajouter à la proposition architecturale.

*Cf. slide « Contexte agricole » - Le modèle agricole & alimentaire :*

J'ai repris ce schéma que je trouve intéressant car l'on peut distinguer plusieurs formes d'agriculture urbaine. Il a été tiré de la note de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme en partenariat avec l'Agro ParisTech et l'Ademe.

*Cf. slide « Contexte constructif - Les cadres : règles et légalité*

Dans la construction, nous avons un ensemble de réglementations, de codes et de contrôle, pour différentes phases d'élaboration d'un projet. En conception, cela reste très large mais lorsque l'on entame la mise en œuvre, la maintenance et la gestion d'un bâtiment, le cadre réglementaire est plus restreint. Il faut donc penser avant la maintenance et la mise en œuvre pour pouvoir proposer un projet qui ne reste pas figé et qui permet d'avoir le plus de possibilités pour évoluer en conséquence. De plus en plus, les sociétés d'économie mixte demandent des concertations avec des spécialistes ce qui n'arrivait pas avant. Il y a une évolution de la conception puisqu'on fait intervenir de plus en plus de scientifiques, de techniciens, des spécialistes, des entreprises comme CMF qui fait beaucoup de serres et qui intervient en amont des projets.

*Cf. slide « Problématique constructive - Support neuf ou existant » :*

Aujourd'hui, nous pouvons dire que la règle s'applique plus qu'hier. Nous pouvons distinguer deux types de projets : les parcs existants et les projets neufs.

Les parcs existants : aujourd'hui, il existe un gros potentiel dans les bâtiments anciens qui sont localisés non pas dans les centres villes - qui font partie du plan de sauvegarde et de mise en valeur - mais situés dans une ceinture intra-urbaine, datés des années 60/70, qui ont des toits plats, beaucoup d'appareils techniques en toiture et qui surtout ont un grand potentiel d'investigation.

Pour les support neufs, le travail est évidemment mené en concertation et en amont et permet d'aménager des grandes surfaces.

Je donne pour exemple le projet des 5 Ponts à Nantes, avec pour aménageur la SAMOA et pour architecte TETRARC et Julien Blouin. Ont été créés un accueil pour les sans-domicile fixe, des restaurants qui bénéficient de la production en toiture, sur une surface d'environ 1000 m<sup>2</sup>.

Autre exemple : le projet Symbiose à Nantes avec pour maître d'ouvrage Nantes Métropole Habitat et qui avait pour but de revaloriser le bâtiment mais aussi de réduire la consommation d'énergie, plus précisément de récupérer l'énergie perdue en toiture pour pouvoir chauffer le bâtiment et ainsi avoir ce que l'on appelle une boucle d'énergie. Le projet a été retenu par le Lab CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) l'année dernière.

*Cf. slide « Problématique constructive : Les configurations multiples » :*

On trouve plusieurs types de serres qui sont qui ont plus ou moins des contraintes : ajusté, réduit, englobant, latéral, sandwich.

Selon les différents cas, des études sont à mener sur les structures, pour la sécurité d'accès du bâtiment, sur les équipements techniques, la maintenance, et de plus en plus sur le modèle économique (activités, budget etc.). Dans l'ancien, les contraintes sont bien plus nombreuses pour faire fonctionner en harmonie la serre et le bâtiment.

*Cf. slide « Problématique constructive - Les fluides » :*

Nous avons un ensemble de fluides d'échanges, plus ou moins longs, plus ou moins visibles, qui sont des petits chemins puisqu'une serre a besoin d'eau, d'électricité, d'évacuer aussi :

- circuit de l'eau
- circuit de l'électricité
- circuit des végétaux
- intégration co<sup>2</sup>
- boucle d'énergie
- circuit des déchets

*Cf. slide « Problématique constructive - Structure et feu » :*

Lorsque l'on construit une serre en toiture, des problématiques se posent qui n'existent pas pour l'agriculture à l'air libre :

- solidité de l'ouvrage
- risques sismiques (les coûts vont être importants au niveau du diagnostic mais aussi des travaux)
- prise au vent
- sécurité incendie

*Cf. slide « Problématique constructive - Les accès » :*

Nous avons des accès mutualisés ou indépendants.

Par exemple, pour le projet de Nantes Métropole Habitat une partie des logements à l'intérieur du bâti a dû être démolie pour pouvoir construire un ascenseur permettant des circuits indépendants de l'entrée principale.

*Cf. slide « Problématique constructive - L'entretien/ la maintenance » :*

La maintenance concerne principalement :

- l'enveloppe (couverture et façades)
- l'étanchéité
- les équipements techniques

Elle se fait par des passerelles à hauteur des vitrages, par des lignes de vie ou des nacelles à l'extérieur. Elle se fait de moins en moins par des nacelles sauf dans le cas de remplacement de vitrages.

*Cf. slide « Problématique constructive - Les assurances » :*

Les assurances sont très chères au niveau des serres en toiture en milieu urbain. Elles se décomposent comme suivant :

- Assurance dommage-ouvrage (Décennale) par le Maître d'ouvrage (MOA) et obligatoire pour un professionnel > A souscrire avant le démarrage des travaux.
- Assurance responsabilité civile de la Maitrise d'Œuvre (MOE)
- L'assurance décennale est souscrite par une entreprise et est obligatoire pour tous travaux
- Garantie de parfait achèvement (GPA) pendant une année après réception des travaux : réparation des problèmes de mise en œuvre
- Garantie de bon fonctionnement pendant deux années (facultative) : permet par exemple d'assurer les engagements des bureaux d'études sur des consommations énergétiques
- Responsabilité Civile Décennale (RCD) pendant 10 ans

*Cf. slide « Problématique d'usage - Des formes et des matériaux » :*

En fonction des usages, il y a une forme particulière : une serre technique et énergétique, dans laquelle nous avons juste l'agent de maintenance qui entre, n'aura pas énormément de contraintes. Mais plus on va vers une sphère productive, plus les contraintes sont, d'un point de vue architectural, importantes. Une serre communautaire nécessitera des sorties d'évacuation et une sphère productive intensive des mesures sanitaires.

*Cf. slide « Problématique d'usage - Des réglementations » :*

Plus on tend vers une serre productive, plus la réglementation devient importante

*Cf. slide « Problématique constructive - Les nuisances urbaines » :*



Elles ont différentes dimensions :

- nuisance sonore
- nuisance lumineuse (« trame noire » de l'OAP Climat-Air - Énergie)
- paysage urbain (cône de vue / ombrage)
- pollen, insectes...

Cf. slide « *Problématique d'usage - Surfaces multiples* » :

Il y a plusieurs modèles, dont des modèles mixtes avec plusieurs surfaces et des usages multiples.

- modèles mixtes : bacs de pleine terre, hydroponie, aquaponie...
- surface en toiture + surface au sol...
- usages multiples : production, animation, vente, ...

Cf. slide « *Résumé - Des problématiques/des échelles* » :

Nous pouvons faire un focus sur les différentes échelles impliquées : les matériaux, le bâtiment, l'intégration dans le quartier.

## **À LA RECHERCHE D'UNE LOI : URBI ET ORBI ?**

### **Hubert BOSSE-PLATIÈRE,**

### **professeur de droit à l'université de Bourgogne**

Bonsoir à tous, merci une nouvelle fois de votre accueil. Je suis très content d'intervenir devant vous. J'ai intitulé effectivement mon intervention à la recherche d'une loi « *urbi et orbi* ». Je vous dis tout de suite : je ne me prends évidemment pas pour le pape et je ne vais pas vous bénir. Mais je crois qu'il y a eu déjà dans l'après-midi une réflexion importante sur la définition même de l'agriculteur urbain. Il y a une pluralité d'agriculture urbaine – le CESE évoque 3 types d'agriculture urbaine : l'agriculture urbaine marchande, l'agriculture urbaine non marchande et l'agriculture urbaine servicielle.

Il y a derrière tout ça en réalité une autre réflexion qui a été suggérée : c'est l'idée que l'agriculture urbaine serait au service de la ville. Je m'interroge et c'est une question que je pose devant vous. Quel type d'agriculture urbaine professionnelle souhaitons-nous demain ? Par cette définition, qui est une définition fonctionnelle - c'est le terme qui a été utilisé tout à l'heure -, on est dans une agriculture dite de proximité.

Mais *urbi et orbi*, est-ce que l'agriculture urbaine pourrait avoir une autre finalité que simplement être une agriculture - je ne dis pas simplement nourricière, elle va bien au-delà de cette fonction première - mais une activité qui aurait également une finalité paysagère et créative et pourquoi pas également nourricière environnementale, économique, sociale, pour les personnes extérieures à la ville ?

On voit bien que dans le débat apparaît la question des filières et des filières agroalimentaires qui pourraient demain venir sur le marché. Dans cette définition qui est sous-jacente d'une agriculture urbaine seulement fonctionnelle, on défend un modèle politique. Il ne m'appartient pas de trancher le sujet mais on ne peut pas l'ignorer. Encore une fois, quel type d'agriculture pour quel type de modèle voulons-nous ?

Ici, le droit a une fonction opératoire - celle qui a été brillamment dépeinte par les différents intervenants – c'est-à-dire donner les droits de chacun : les droits du bailleur, les droits du locataire, du fermier. Mais le droit a une fonction anthropologique, une fonction symbolique.

Est-ce que l'agriculteur des villes est le même en définitive que l'agriculteur des champs qui est lui-même déjà un agriculteur extrêmement divers ? C'est une question qui concerne la campagne mais qui concerne, me semble-t-il, également la ville. Par conséquent, je m'interroge : faut-il une loi pour l'agriculture urbaine ?

Pourquoi se poser cette question ? Parce que - on l'a évoqué - il y a d'innombrables freins. Si on part du postulat qu'il faut développer l'agriculture urbaine, il faut bien admettre que ce que l'on attend essentiellement du droit c'est qu'il ne constitue pas un frein pour le développement de l'agriculture urbaine. Or, malheureusement, on peut faire le constat ensemble qu'il y a un certain nombre d'éléments qui freinent le développement de l'agriculture urbaine et qui sont liés à des éléments proprement juridiques

Tout d'abord le droit de l'urbanisme :

Est-ce que les PLU et les PLUi permettent d'intégrer aujourd'hui dans les espaces constructibles des équipements de production agricole ? Concilier l'aspect architectural d'un bâtiment classé avec une végétalisation des toits ou la nécessité d'une surévaluation n'est évidemment pas simple. Premier problème donc : le droit de l'urbanisme.

Que dire du statut de la copropriété ? Le nombre d'obstacles à franchir paraît impressionnant. Pour envisager une activité agricole sur un immeuble soumis au statut de la copropriété - ce qui est la situation la plus fréquente dès qu'il s'agit de biens de biens privés -, il faut en premier lieu s'assurer que la production agricole est conforme à la destination de l'immeuble. À défaut, une modification du règlement de copropriété sera nécessaire, ce qui suppose un accord unanime de tous les copropriétaires.

En outre, l'activité a vocation la plupart du temps à investir les parties communes et nous pouvons imaginer un droit de jouissance privatif qui pourrait être créé sur ce type d'espace ce qui soulève des questionnements juridiques.

Il existe aussi de grandes difficultés à articuler l'agriculture urbaine et le patrimoine des personnes publiques : on a là une grande précarité. Vous savez qu'on distingue, dans le patrimoine des personnes publiques, les immeubles dépendants du domaine public et ce que l'on appelle le domaine privé des communes ou des collectivités. Sur les trottoirs, jardins, berges, fleuves et immeubles dépendants du domaine public, les possibilités de jouissance d'occupation sont très limitées. Nous pouvons imaginer des autorisations et des conventions mais elles se caractérisent par une grande précarité. Il suffirait que l'administration décide unilatéralement d'y mettre fin pour une raison d'intérêt général et l'agriculture urbaine part en fumée.

Sur le domaine privé, en revanche, on peut imaginer des conventions de jouissance ordinaires mais on retombe sur la problématique des baux ruraux avec - il faut le souligner car ce n'est pas suffisamment évoqué - un statut du fermage qui est amoindri dans ses prérogatives juridiques lorsqu'il s'agit de baux conclus sur le domaine privé des collectivités. On évoquait la suppression du droit de préemption mais aussi la possibilité pour le bailleur de mettre fin au contrat lorsque l'intérêt général est en jeu.

Le dernier point concerne le statut du fermage lui-même. On a vu qu'on ne pouvait pas d'emblée écarter le statut du fermage en ville. Néanmoins, j'ai cru comprendre qu'en réalité les montages réalisés jusqu'à présent utilisaient l'article L 411-2 du Code rural c'est à dire des conventions d'occupation précaire, sous-entendu des conventions qui porteraient sur un immeuble dont l'utilisation principale n'est pas agricole.

Il y a beaucoup de petites dérogations possibles : les baux de petites parcelles, le commodat, le prêt à usage, les conventions SAFER. On ne les a pas évoquées mais les CMD (conventions de mises à disposition) des SAFER permettent d'échapper au statut du fermage. Pourquoi ne pas aller frapper à la porte des SAFER ? On n'y pense pas en milieu urbain mais une SAFER est tout à fait habilitée à jouer un rôle d'intermédiation locative.

On pourrait même imaginer une convention de jouissance partagée. On a peu d'arrêts quelques-uns de la Cour de cassation admettent l'idée que pour qu'il y ait un bail rural, il faut concéder un droit de jouissance exclusif sur le fond.

Dès lors que le propriétaire conserve une partie de la jouissance du bien (ex : sur les toitures, il conserve la possibilité de déposer des panneaux photovoltaïques et il ne concède que la partie agricole sur la toiture), il n'y a pas bail rural.

Par conséquent, il y a des possibilités presque insoupçonnées dans notre droit rural pour essayer de répondre à cette situation. Mais il est vrai que, de manière générale, le constat que vous avez fait s'impose avec la force de l'évidence : le statut du fermage n'a pas été inventé pour l'agriculture urbaine. Son caractère d'ordre public n'est pas loin, il veille et il est derrière tous les contrats. Il y a un risque de requalification en cours de route qui est majeur et qui fragilise la sécurité juridique contractuelle. C'est à la fois protecteur pour le fermier (la durée) et en même temps c'est tout le paradoxe. La contrepartie fameuse qui a été accordée dans le statut du fermage à la propriété foncière – car on a tellement accordé de droit aux fermiers - c'est la possibilité de résilier pour cause d'urbanisme. Nous sommes donc en zone urbaine et voilà notre agriculteur des villes qui réclameraient l'application du statut du fermage - alors qu'il pensait d'ailleurs peut-être ne pas en être soumis – et qui pourrait se trouver confronté à une résiliation pour cause d'urbanisme.

Une fois ce constat dressé, la question qui se pose est : est-ce qu'une loi pourrait être utile ?

Je remarque déjà que dans les différentes critiques que l'on a formulées sur l'approche juridique, toutes ne relèvent pas forcément du domaine législatif.

Par exemple, les enjeux liés au droit l'urbanisme ne nécessitent pas une intervention législative. Ils peuvent faire l'objet d'un aménagement dans le code du PLU ou du PLUi. Il n'y a pas nécessité d'une loi, bien que la loi puisse donner aussi l'impulsion.

Autre remarque : lorsque, d'un point de vue méthodologique, l'on raisonne en termes de démarche législative, un principe se pose, qui est une sorte d'axiome juridique qui irrigue notre méthode parlementaire. Il s'agit du fameux principe de non-discrimination. Il ne faut pas que des situations considérées comme identiques soient traitées de manière différente. Elles doivent être traitées de manière similaire sinon le principe de non-discrimination en droit s'applique.

S'agissant du débat autour du bail rural, la proposition qui est formulée ici est d'écarter l'application du statut du fermage en ville.

La question que l'on doit se poser : pour quel type d'agriculteur ? Il s'agit bien ici d'agriculteurs professionnels. En quoi l'agriculteur des villes, professionnel, mériterait une protection moindre - c'est l'idée sous-jacente du statut du fermage - que l'agriculteur des champs ? En réalité, la critique que vous formulez n'est pas tellement une critique de l'inapplicabilité du statut du fermage en ville mais davantage une critique du désamour de beaucoup de propriétaires, y compris en campagne, à l'endroit du statut du fermage lui-même.

Il n'y a qu'à voir le développement du recours aux entreprises de travaux agricoles (ETA) : on parle de 12% de recours aux ETA dans les grandes cultures de céréales en France. Le chiffre augmente et inquiète aujourd'hui le syndicalisme agricole.

Par conséquent, si on avait une réforme du statut du fermage lui-même, qui donnerait plus de souplesse contractuelle, peut-être qu'il n'y aurait pas besoin d'un statut dérogatoire en définitive. En effet, retourner au droit commun c'est retourner à la liberté contractuelle et c'est en réalité créer deux statuts juridiques pour deux agriculteurs professionnels.

Allons un peu plus loin : il a été évoqué que l'agriculteur des villes exerce une activité agricole comme les autres et donc l'article L 311-1 s'applique dans toutes ses composantes. Certes, l'agriculteur urbain vit peut-être moins des activités agricoles par nature et davantage de l'activité agricole par relation, par support de l'exploitation et en prolongement de l'acte de production, selon le principe de l'accessoire. Mais la proposition de Guillaume Lorisson montre bien que nous ne sommes plus dans cette situation. Cela est vrai également pour l'agriculteur des champs qui est lui aussi dans une logique de paiement pour services écosystémiques, de tirer des produits d'une exploitation d'un immeuble rural et pas simplement agricole.

Le contrôle des structures s'applique de la même manière. La SAFER est aussi bien entendu susceptible de préempter un immeuble à usage agricole lorsqu'il est aliéné en zone urbaine. Le classement urbanistique n'a jamais été, contrairement à ce que d'aucuns ont pu penser, une cause d'évitement ou d'éviction du droit de préemption de la SAFER.

En ce qui concerne le droit rural, on se dit a priori que c'est la même chose.

Pour qu'il y ait un régime juridique dérogatoire, cherchons quelle est la spécificité de notre agriculture urbaine. Cela a été rappelé à plusieurs reprises : c'est la question de la multifonctionnalité de l'immeuble. Ce qui est réellement nouveau pour le juriste, c'est le fait de concentrer, sur le même bien, différents usages.

Le statut du fermage est à l'opposé et constitue une conception complètement différente. Un droit de jouissance exclusif est concédé à un preneur, entendons un quasi propriétaire, alors que l'agriculture urbaine c'est justement l'idée qu'il y a une pluralité d'usages sur un même immeuble qu'on voudrait partager entre différents propriétaires. Cependant, je n'ose pas dire propriétaire parce que cela peut aussi être, au titre d'un bail, des preneurs, des bénéficiaires d'un droit de jouissance.

Quand on évoque par exemple le droit réel de jouissance spéciale, recréé ou réinventé par la Cour de cassation en 2012, nous sommes complètement dans cette logique. Nous ne sommes plus dans une logique où le propriétaire va détenir de manière exclusive, unitaire, l'ensemble des utilités sur une chose. Mais il doit accepter de les partager avec d'autres personnes.

Cette problématique n'est pas spécifique à l'agriculture urbaine : nous l'avons aussi à la campagne lorsqu'on parle par exemple d'agroforesterie, ou encore du viti-photovoltaïques. Nous avons bien une pluralité d'usages sur un même fond.

Si une loi doit être un jour portée de manière cohérente, c'est bien sous l'angle de la multifonctionnalité du l'immeuble et de la répartition des usages sur ce même immeuble. De ce point de vue, les réflexions autour du droit réel de jouissance spéciale prennent tout leur sens.

Dernière petite remarque : le ministre de la Culture a annoncé une loi foncière qui pourrait être un joli cavalier législatif. Cela permettrait d'évoquer dans le cas d'une loi foncière - qui va certainement aborder le sujet sensible de la lutte contre l'utilisation des sols - l'agriculture urbaine qui est également au cœur de la lutte contre artificialisation des sols également.

## **PROPOS CONCLUSIFS À CIEL OUVERT**

**Christine AUBRY, INRA, professeur consultant AgroParisTech**

Vous aviez qualifié cette conclusion « à ciel ouvert » donc je vais filer la métaphore aérienne et dire que je vais sortir le parachute. Parce que, en toute franchise, je ne suis pas une spécialiste du domaine législatif. Il n'empêche que j'ai appris beaucoup de choses au cours de cette session. J'avais commencé néanmoins même à être quelque peu déniaisée par les cours de Monsieur Grimonprez dans notre formation sur l'agriculture urbaine à Paris Tech.

Je voudrais dire ici plusieurs choses.

D'abord, revenir sur les questions de définition : il est vrai que la définition de l'agriculture urbaine est très polysémique. Aujourd'hui, une des questions est effectivement le rôle des formes d'agriculture périurbaine parce qu'elles sont très variées elles aussi. Nous, en tant que chercheurs, nous aimons « couper les cheveux en quatre » : nous parlons de gradient d'urbanité dans le périurbain.

Par conséquent, il ne s'agit pas uniquement d'une question de localisation, c'est effectivement une question liée aux fonctions que les exploitations périurbaines jouent et aux liens qu'elles entretiennent ou pas avec la ville.

Ce que l'on constate aujourd'hui, et ce de façon croissante : dans des grands bassins céréaliers ou laitiers - c'est-à-dire des bassins de production qui ne sont pas du tout orientés vers la ville au départ mais beaucoup plus vers des secteurs d'exportation -, on observe dans ces exploitations des signes assez importants d'urbanisation. Non pas que l'on vienne construire sur ces dernières, mais elles essaient de se lier par différents biais à la ville et ça je pense qu'il s'agit d'un mouvement de fond.

Une chose m'a plu aujourd'hui. Je me rends compte que cette agriculture urbaine - que je chéris depuis longtemps – est un poil à gratter qui nous a beaucoup démangé sur le plan des techniques et sur le plan socioéconomique – des domaines sur lesquels nous travaillons. Mais je vois bien que c'est aussi un poil à gratter pour le législateur et pour les spécialistes des sciences juridiques, en particulier sur ce fameux article L 311-1 qui me semblait intouchable. Le bail rural est l'alpha et l'oméga de ce que l'on apprend à AgroParisTech dans le domaine. Visiblement, il y a une remise en cause possible. L'agriculture urbaine nous amène à nous questionner sur les fondements d'un certain nombre de points. Nous, chercheurs, sommes habitués à être questionnés sur des variabilités ou des références techniques. Et je me rends compte que vous aussi êtes questionné par ces formes d'agriculture urbaine.

Deuxième point : l'agriculture urbaine, dans sa diversité, doit-elle être une agriculture comme les autres c'est-à-dire soumise aux mêmes droits et aux mêmes devoirs ? J'aurais envie spontanément de dire qu'elle le devrait. Le problème étant qu'une fois qu'on a dit ça, on n'a rien dit. Comment peut-elle être une agriculture comme les autres ? J'ai cru comprendre que le « comment » faisait aussi l'objet de débats entre vous. En termes de devoirs, il serait peut-être important de parfois faire comprendre à nos agriculteurs urbains, notamment ceux qui ont une partie de leur activité dédiée à la production marchande, qu'ils ont à respecter un certain nombre de devoirs notamment le paquet hygiène. Un certain nombre d'entre eux ne savaient pas ce dont il s'agissait au départ.

Le troisième point : l'agriculture urbaine et les aspects législatifs que vous avez mis en avant posent finalement des questions à des acteurs très variés (collectivités, copropriétaires, agriculteurs eux-mêmes). La problématique tourne autour de la sécurité *versus* la liberté : sécuriser les copropriétaires et en même temps permettre une certaine liberté d'utilisation. Sécurité et liberté pour les collectivités de disposer ou pas de leurs biens et d'en orienter l'utilisation.

Pour finir, une des questions que pose l'agriculture urbaine a trait à son intégration dans la politique agricole commune. Nous avons clairement raté le coche cette fois-ci mais il faut préparer les choses longtemps à l'avance pour le prochain coup. Il faudrait avoir un véritable travail de réflexion en amont sur l'orientation du 2<sup>ème</sup> pilier de la PAC. Cela nécessite d'avoir un certain nombre de « billes », d'arguments, en termes de quantification des services rendus par l'agriculture urbaine. Par conséquent, cela implique de la recherche – sans vouloir prêcher pour ma paroisse – afin d'avoir suffisamment de données fiables.

Enfin, je crois très fort au fait que l'agriculture urbaine puisse être une source d'inspiration pour l'agriculture en général. Elle est un vecteur de reconnexion entre les urbains, qui sont aujourd'hui très majoritaires dans notre pays, et l'agriculture qui est parfois une « mal aimée », car mal comprise et surtout mal connue.

Je serais très intéressée par le fait que l'on puisse sortir de cette journée avec l'idée de la création d'un groupe de travail autour justement de ces évolutions législatives qui accompagnent et qui doivent accompagner, voire même précéder, certains phénomènes que l'on voit arriver dans les villes. La question de la protection des terres en périurbain est notamment le grand point sur lequel il va falloir se pencher très fortement dans les mois et années qui viennent, et plus largement sur l'évolution de l'encadrement de l'agriculture urbaine.