




# **Le foncier : un enjeux majeur pour la mise en place des MCE**

GT ERC – 19/06/2014 – SAFER LR

- 
- **Des enjeux majeurs en L-R**
  - **Exemples d'actions** : recherches foncières / négociations /  
/médiation/attributions/ mise en gestion / stockage ciblé
  - **Risques et dérégulations**
  - **Intérêt d'une démarche intégrée et partagée**



## Des enjeux majeurs en LR

### Un territoire agricole sous pression

- Forte croissance démographique, convoitises et nombreuses consommations d'espaces par les aménagements (CNM, LNMP, A9, déviations, ZAC ...) : **les terres agricoles sont très impactées**
  - Biodiversité importante : milieux ouverts, garrigues, pelouses, zones humides, marais, prairies humides, agrosystèmes et mosaïque agricole
  - = impacts des aménagements sur un **territoire régional en majorité gérés par l'agriculture**
  - = ratios de compensation importants (3- 7) = impacts sur de **grandes superficies et sur les cultures a forte valeur ajoutée (effet des UC)**
- 



## Des enjeux majeurs en LR

### Le foncier, un facteur limitant

- ❖ Les besoins fonciers MCE sont souvent de même nature que ceux nécessaires pour l'installation agricole et son développement
- ❖ Le maintien d'une économie agricole dynamique justifie la lutte contre la spéculation foncière que peut entraîner ces concurrences nouvelles sur le foncier
- ❖ Ces mesures sont souvent peu appréciées du monde agricole, de moins en moins des élus : les territoires ont des capacités d'absorption limitées

Néanmoins, la préservation et la gestion concertée des espaces naturels par l'agriculture est un intérêt commun



**Exemples d'action coordonnées  
associant**

**SAFER L-R/CEN L-R/  
Chambre d'Agricultures**



**MCE ASF-**  
**Passage en 2x3 voies-**  
**A9 Perpignan**



# Contexte et objectifs

Elargissement A9 (15 km de linéaire)  
tronçon Perpignan Nord – Perpignan Sud



**Impacts résiduels sur 26 espèces de la faune**  
(Cochevis de Thékla, Pie-grièche méridionale, Traquet oreillard, Lézard ocellé)



## Assiette compensatoire

**55 ha de garrigues** à chênes kermès, fermés à semi-ouvertes

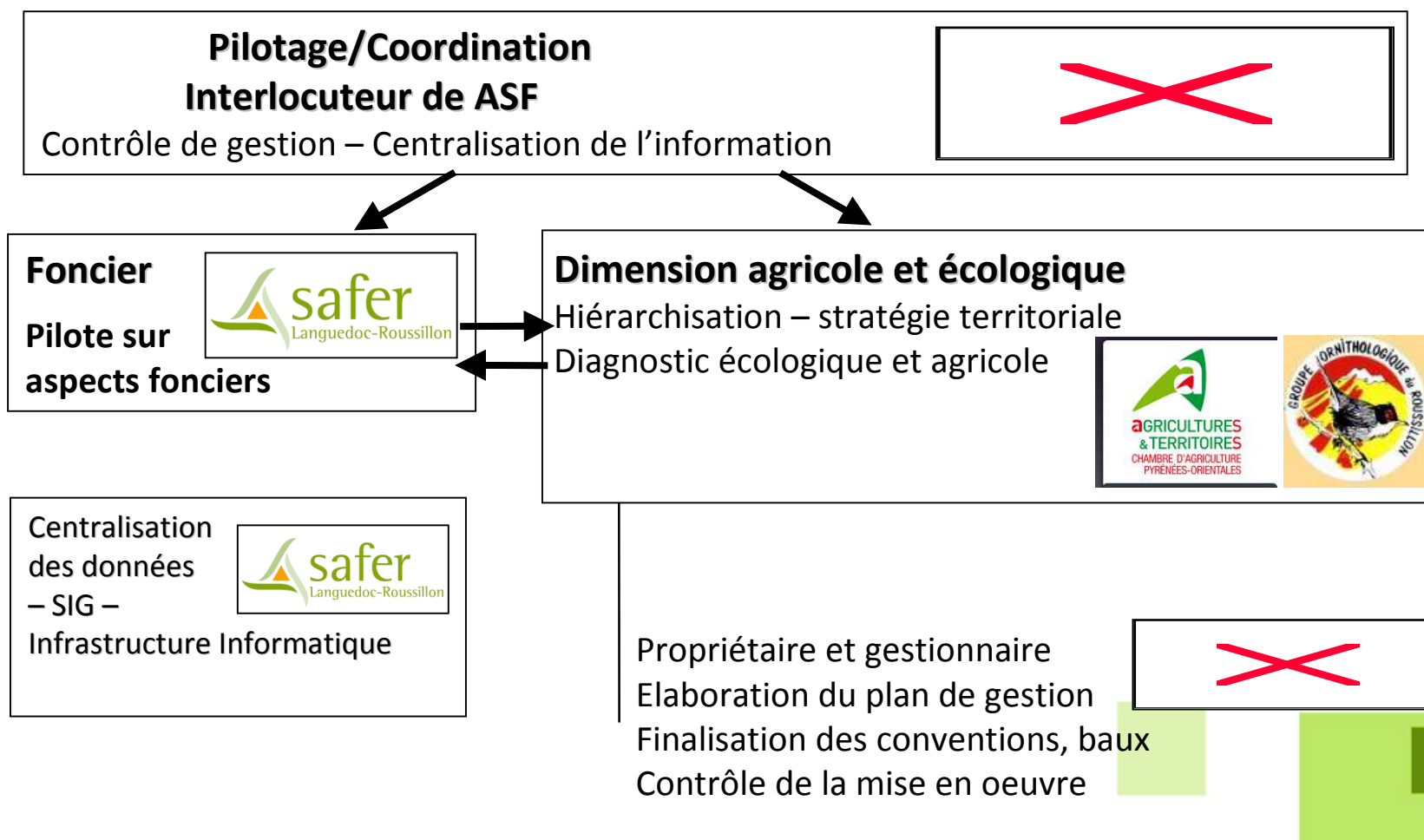
➤ maîtrise foncière et plan de gestion

amenant une plus-value écologique sur 30 ans, basée sur la restauration de pelouses sèches en déployant du pastoralisme

# Le groupement de compétences

Un partenariat CEN L-R-SAFER L-R-Chambre Agriculture 66-GOR

proposé et accepté par ASF







# Des compétences au service d'un projet intégré

Volet écologique et gestion des biotopes : GOR + CEN LR


Volet agricole : Chambre d'Agriculture du Roussillon

Volet foncier : SAFER LR

## Une ligne de conduite claire :


- Ne pas consommer de terres agricoles irriguées et à bon potentiel agronomique, même si aujourd'hui ce foncier est en friche.
- Intervenir à l'amiable
- Ne pas sanctuariser les espaces dédiés aux MCE
- Maîtriser la spéculation foncière sur ces zones de piémont

## Deux difficultés majeures :

- Trouver des unités foncières de grandes tailles, dans des zones offrant une plus-value environnementale et à un prix agricole.
  - Développer des projets agro-pastoraux économiquement viables
- 

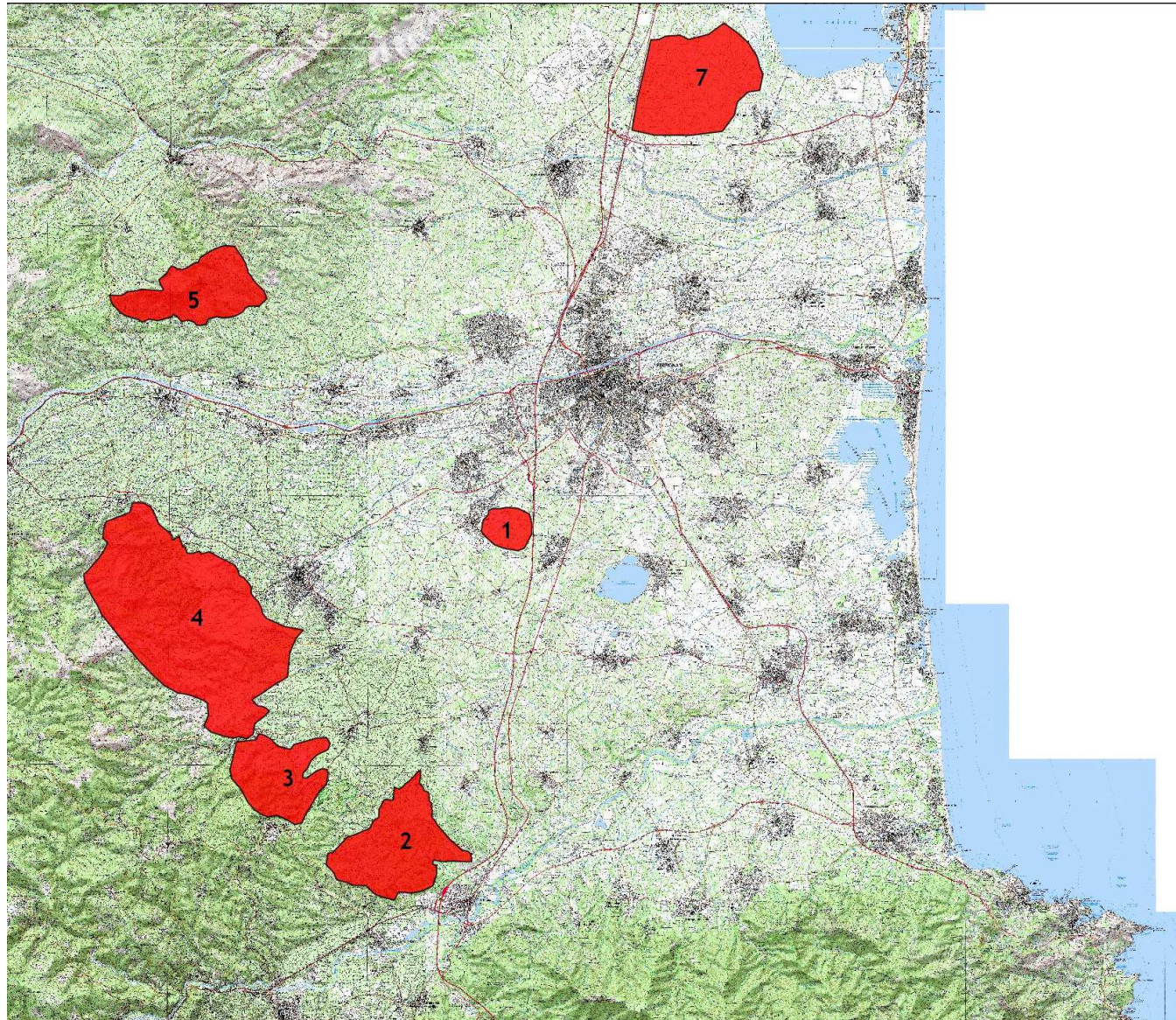


# Une recherche de foncier séquentielle

- 
- Identification de grandes zones présentant un intérêt environnemental
  - Analyse du marché foncier et de la structure foncière
  - Choix d'un nombre restreint de zones de prospections
  - Identification des grands propriétaires fonciers (privés et publics)
  - Surveillance du marché foncier
  - Animation foncière (contact des propriétaires, expertise, négociation) pour connaître les intentions de vente ou de location
  - Validation des opportunités foncières auprès d'ASF
  - Réalisation des documents opérationnels contractuels (achat/gestion)



# Une recherche de foncier multicritères





Propriétaires privés détenant plus de 10 ha sur la zone d'étude

Site 6



1/20 000

0 500 m

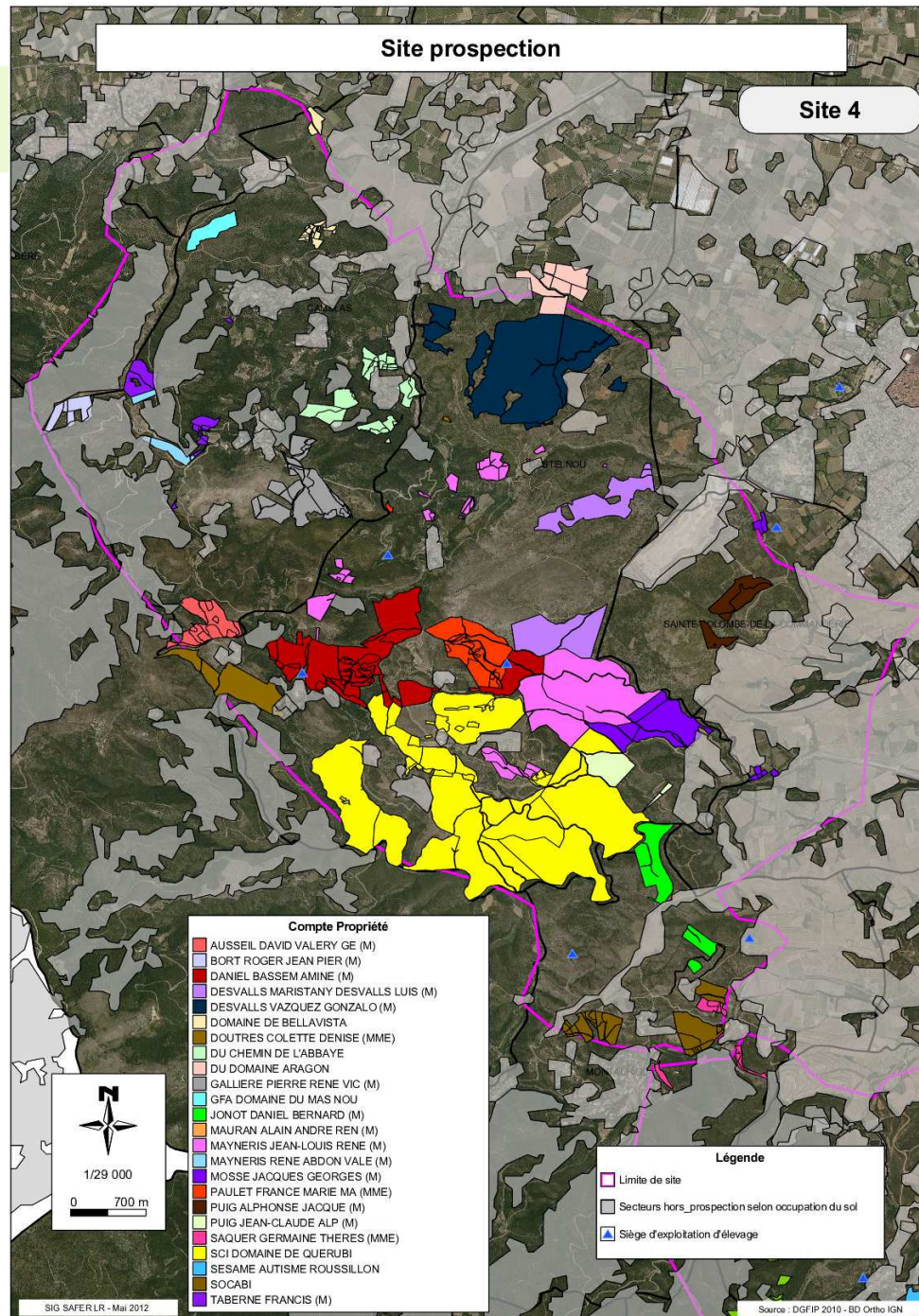
CALCE

Propriétaires privés >10ha

- BAISSAS JACQUES ARMAND (M)
- BALMIGERE JEAN-CLAUDE (M)
- BALMIGERE MAURICE FREDERI (M)
- BALMIGERE VALERIE DENISE (MLE)
- CALVIERES
- DOMAINE DE L'HORIZON
- FOURCADE DENISE ANTOINET (MME)
- GAUBY GERARD MICHEL (M)
- LA MUNTADA
- MARQUET ANDRE JUSTIN ZA (M)
- PAILLARD MAXIMILIEN PIER (M)
- SITA SUD
- SOL DOMINIQUE JOSEP (MME)
- SOLERE HENRI ELIE ANDR (M)
- STE CELLIER DE LA DONA /SCP
- SYND DEP TRANSPORT TRAITEMENT VALORISATION ORDURES MENAGERES
- TARRIUS RFINF (MMF)

Illustration du morcellement foncier





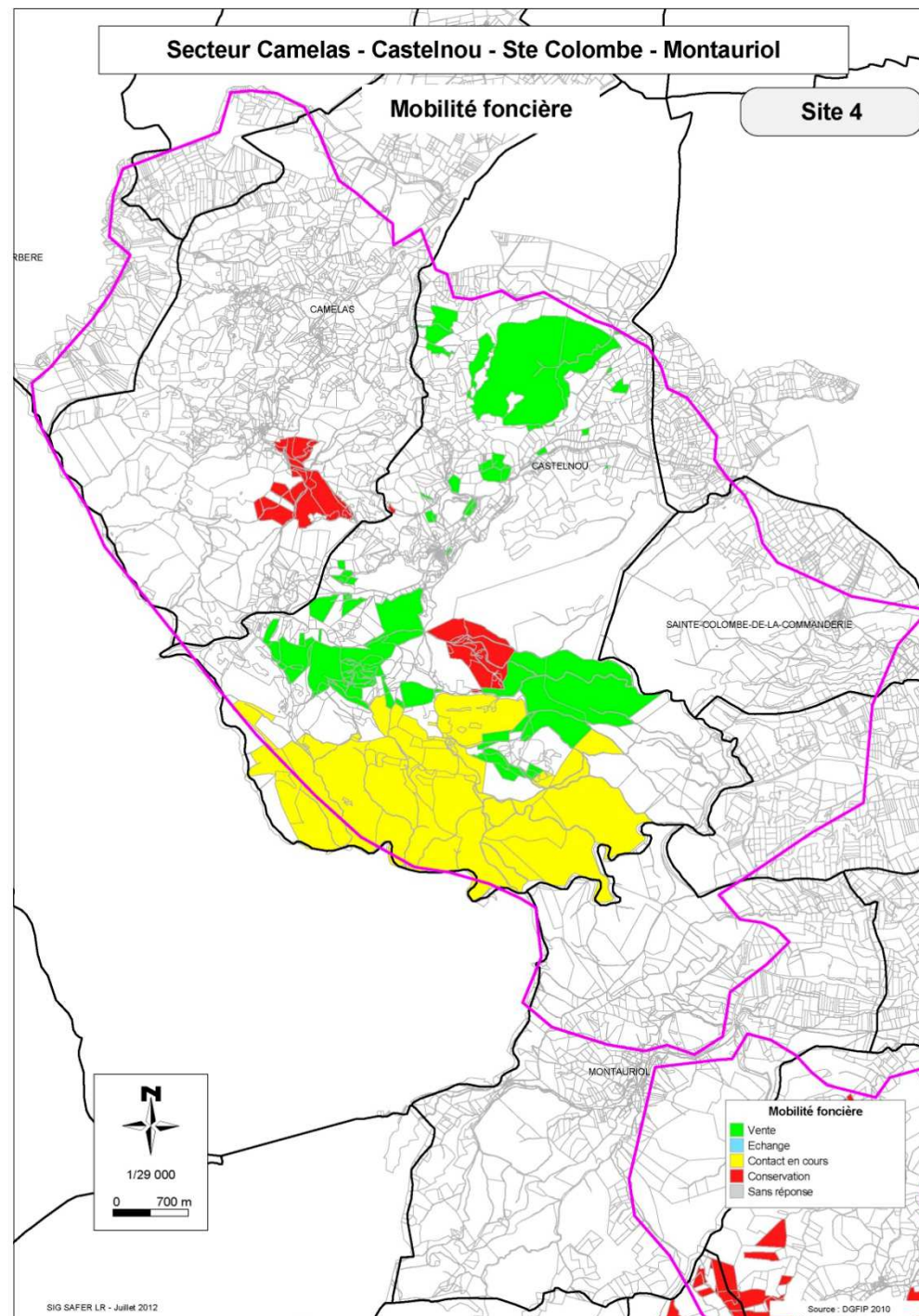
Site initial :  
 3717 hectares  
 4666 parcelles  
 1137 propriétaires

Zone de prospection retenue :  
 827 ha  
 333 parcelles  
 24 propriétaires

# Secteur Camelas - Castelnou - Ste Colombe - Montauriol

## Mobilité foncière

Site 4





## Prospection site

Site 4

Non compris dans la vente

Non compris dans la vente

### Légende

- Limite de site
- Siège d'exploitation d'élevage
- Secteurs hors\_prospection selon occupation du sol
- Limite de section
- Lettre section cadastrale
- Limite de commune

### Compte de propriété

M.Desvals Vasquez Gonzalo (M)

Installation  
d'une bergerie  
tunnel



0 100 m

Source : DGFIP 2010 - BD Ortho IGN





# Bilan

Agrément du site par la DREAL +

Autorisation de construction d'une bergerie-tunnel



Attribution de 87 ha de landes au Fonds de dotation du CEN L-R

ASF financeur

Plan de gestion élaboré : ouverture de garrigues pour restauration de pelouses sèches sur 55 ha

• Redéploiement pastoral : Constitution d'un **groupement pastoral** formé d'exploitants ovins et/ou caprins déjà présents sur le secteur





# MCE RFF

## Contournement Nîmes Montpellier



# Le contexte

Le projet de Contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier (CNM) a été déclaré d'utilité publique le 15 mai 2005.

Le projet traverse sur plus de 20 km la ZPS « Costières Nimoises », inscrite au réseau Natura 2000 par arrêté ministériel en date du 6 avril 2006



Effet global sur les habitats et les populations de l'Outarde Canepetière et de l'Œdicnème criard



L'article 6.4 de la directive européenne s'impose au maître d'ouvrage (RFF) : des mesures compensatoires doivent être trouvées pour garantir l'intégrité du site Natura 2000 (condition à la réalisation du projet)

# Les principes de mise en œuvre

En juillet 2009, RFF a proposé un programme d'actions sur 15 ans, commençant avant le début des travaux pour compenser les incidences sur les habitats favorables perturbés et détruits.



Choix par RFF de notre Groupement pour la mise en place de mesure compensatoires durables en co-construction agricole et environnementale

Une convention avec



d'avril 2010 à décembre 2012

## Principes arrêtés :

Eviter de s'investir sur des projets de vente où la « confrontation » avec les enjeux de l'économie agricole locale serait difficile et conflictuelle (potentiel d'installation avéré, production en place de qualité et recherchée par des structures économiques porteuses de projets d'entreprises connus ...).



# Un partenariat CEN LR-SAFER LR- Chambre Agriculture 30-CoGard

Objectifs : - 640 ha de conventions de gestion agri-environnementales  
- 100 ha d'acquisitions avec remise en état et mise en gestion

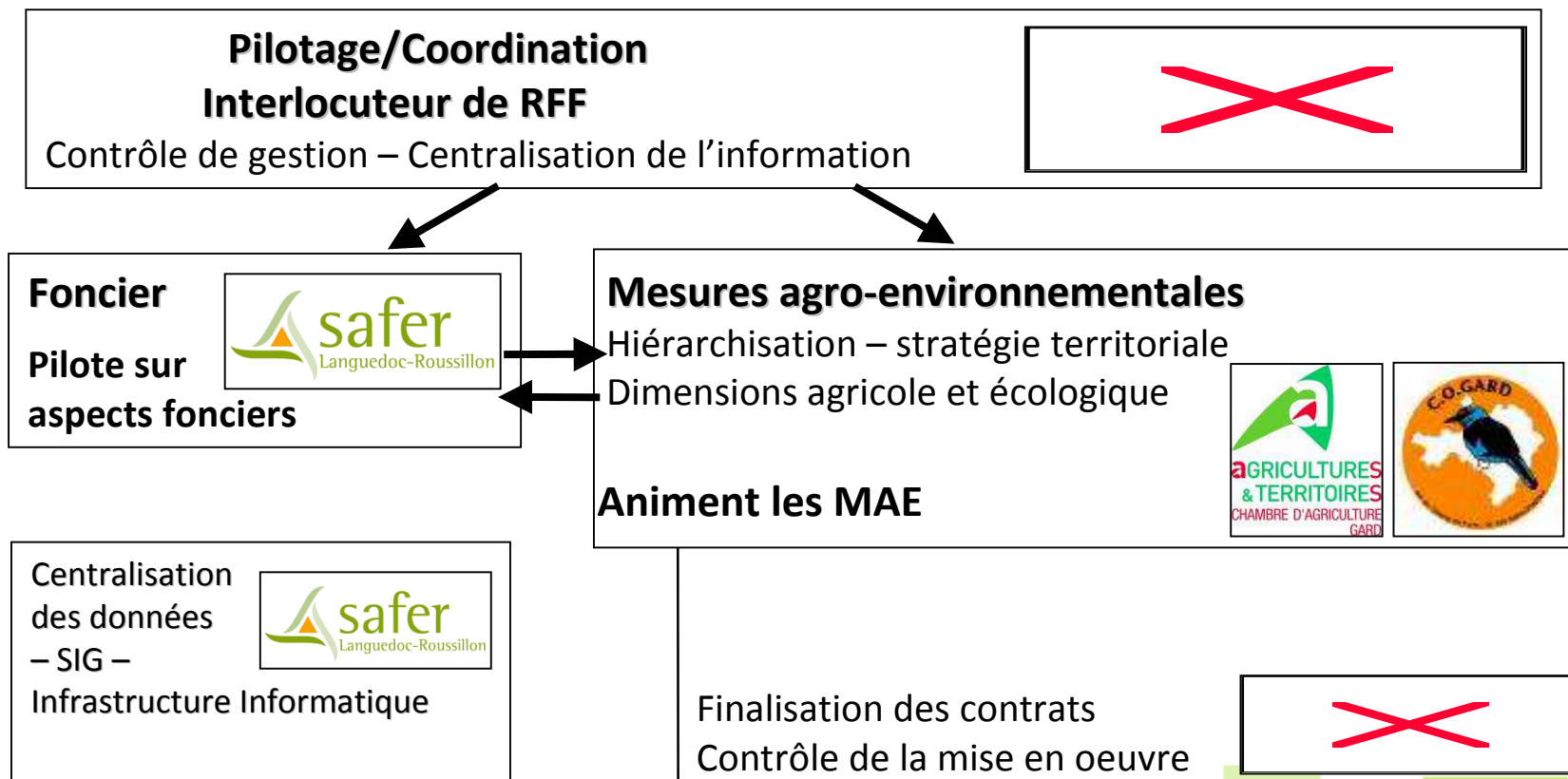
## Actions SAFER :

- Valorisation des opportunités foncières connues
- Surveillance des Déclarations d'Intention d'Aliéner
- Démarche dynamique de contacts auprès de propriétaires fonciers ou d'exploitants



# Notre groupement de compétences


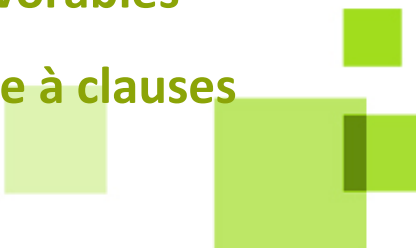
Un partenariat CEN LR-SAFER LR-Chambre Agriculture 30-CoGard





# Mise en œuvre du volet « acquisitions »



## Fonctionnement :

- 
- Valorisation d'opportunités de ventes, en ciblant prioritairement sur les secteurs en déprise
  - Analyse des opportunités foncières :
    - Potentialités de restauration écologique
    - Potentialités et enjeux agricoles
    - Estimations des coûts de restauration et de gestion
  - Soumission des opportunités à RFF/Bouygues
  - Acquisition et rétrocession au CEN
  - Travaux de reconversion des terrains en milieux favorables
    - Mise en gestion par des agriculteurs via bail à ferme à clauses environnementales (9 ans renouvelables)
- 



# Mise en œuvre du volet « MAE contractuelles »

## Fonctionnement :

- 
- Élaboration d'un catalogue de mesure dédiées, définition du cadre juridique
  - Animation dans toute la Costière
  - Diagnostic agro-environnemental chez les exploitants volontaires
  - Contractualisation entre l'Exploitant et CEN-LR (indemnités RFF/Bouygues)
  - Accompagnement, suivi, contrôles terrain
- 



# Les opportunités foncières


18 dossiers présentés par la SAFER (358 ha) ;

- 2 candidatures RFF non retenues en CTD (sur 5) , 10 dossiers sans potentiel outardes, 3 dossiers transférés à Oc via

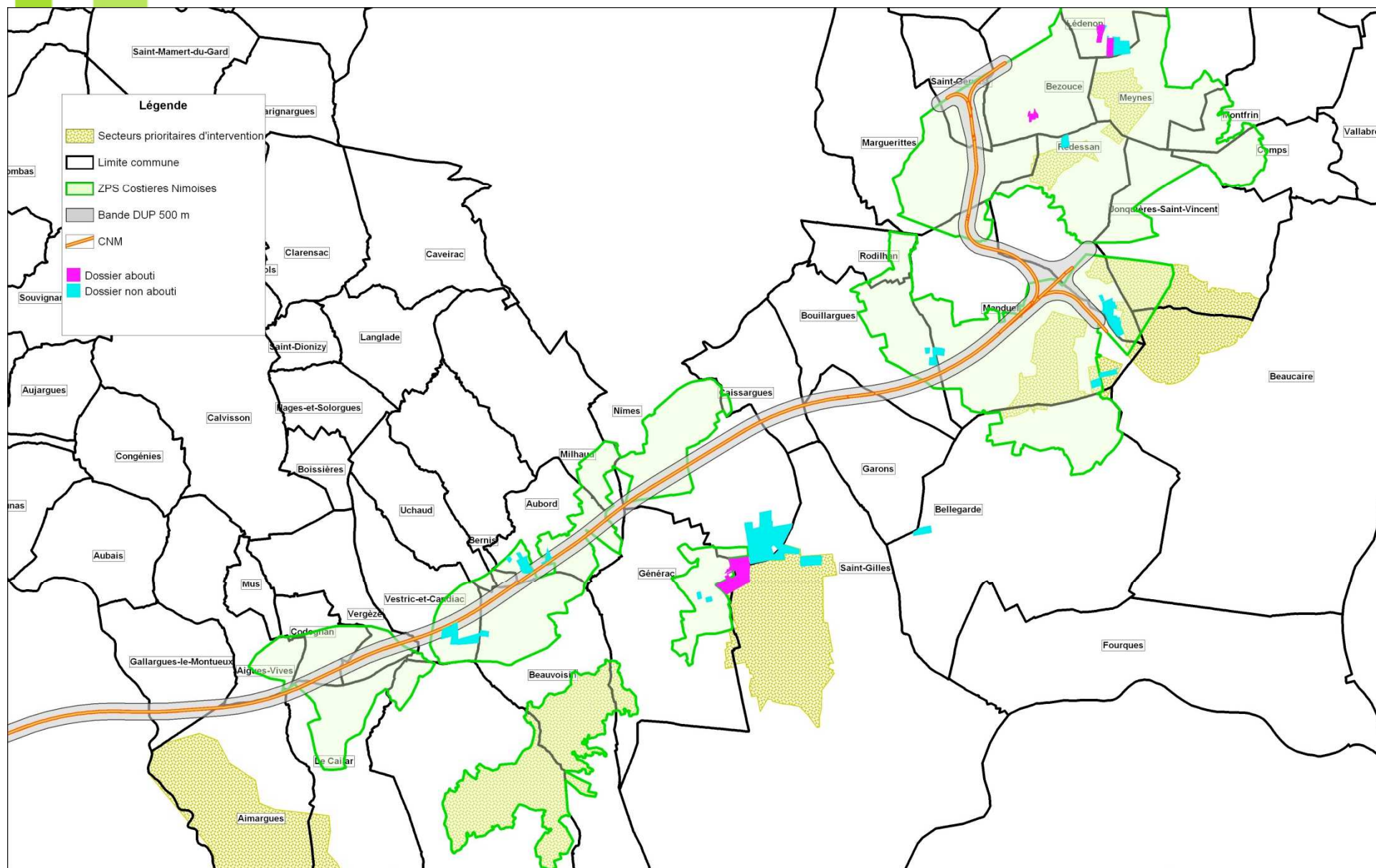
- 3 dossiers ayant abouti à l'acquisition par RFF (100 ha)

- de 2 sites de 23 ha et 71 ha qui permettront, une fois les cultures favorables implantées, la réalisation de **deux sites d'hivernage** de plus de 70 ha chacun

- d'un ilot de 6 ha d'un seul tenant qui permettra à terme d'améliorer et pérenniser les conditions d'**hivernage** des outardes, de créer un milieu de reproduction pour les femelles/familles au sein d'une zone défavorable.







1/100 000

0 2 km

Source : RFF, CoGard  
Fond de référence : Ortho IGN 2006

Juillet 2012

## Opportunités d'acquisition

safer  
Société d'Aménagement  
Ferroviaire



RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE



# Bilans des 3 achats RFF

- Les points forts agricoles et environnementaux:
  - **Installation** d'une exploitante JA
  - **Confortation** de deux exploitations d'élevage
  - Des chantiers de restauration qui se sont déroulés pour le mieux et respect d'une complémentarité acquisitions et conventionnements
  - Une **fréquentation** par les outardes très rapide



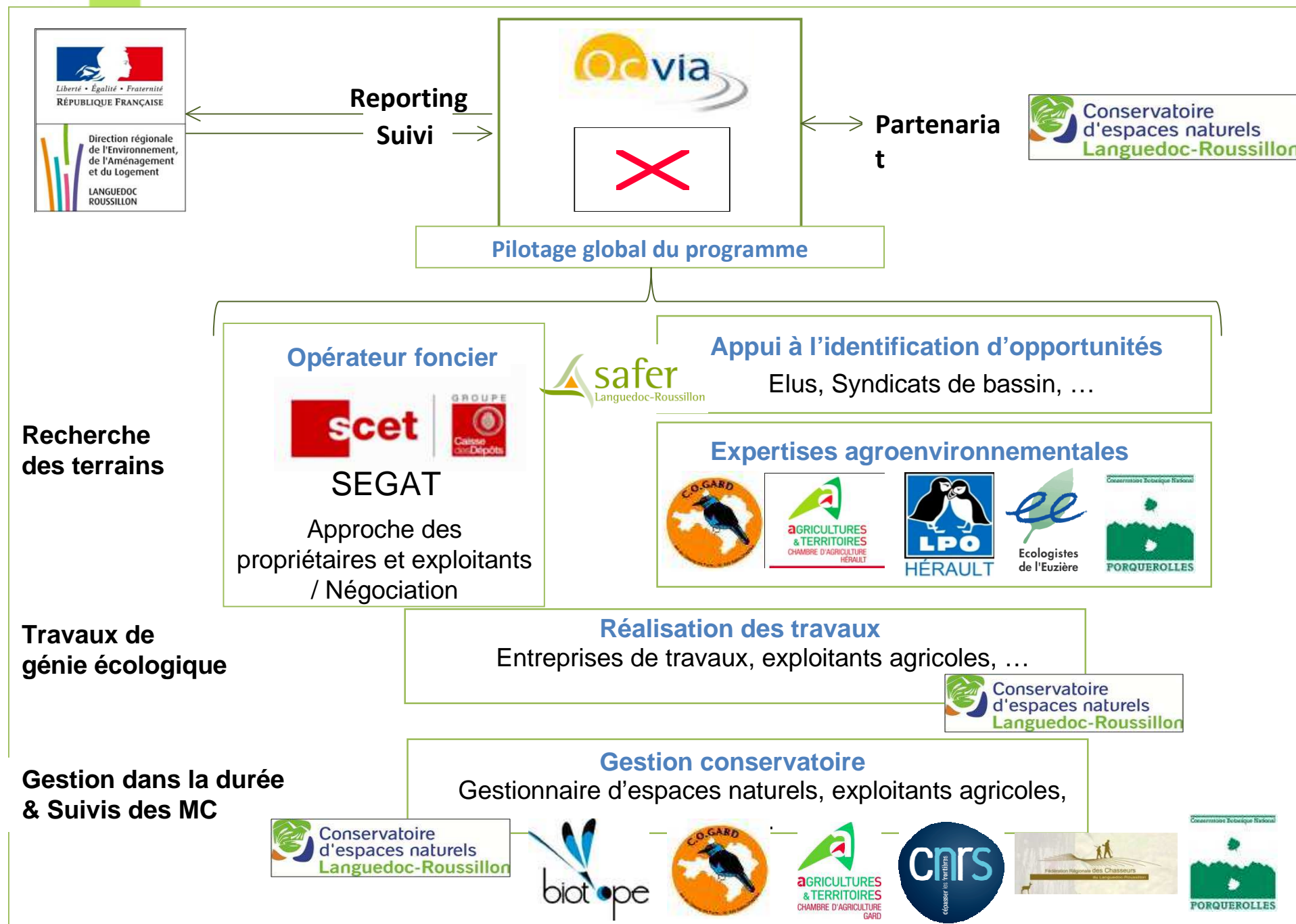
# Depuis la reprise par le PPP

Une convention avec  depuis février 2013

Arrêt du groupement / place à une **relation centralisée par Oc via**, avec  
l'ensemble des intervenants



# Intervenants dans la mise en œuvre des MCE



# Objectifs MCE

Milieux agricoles : 1.500-1.900 ha

Garrigues : 120 ha

: 8 ha

Milieux humides : 42 ha




Total: 1.670 – 2.070 ha gérés sur la durée par des agriculteurs Boisements








## Partenariat SAFER - Oc Via <sup>1/3</sup>

- Actions SAFER :
    - Poursuite de la **transmission d'information** sur les projets de vente maîtrisés par la SAFER,
    - Mise en place d'un **dire d'expert** pour les PV autres
    - Organisation de **concertations régulières avec la SAFER** pour assurer transparence et conciliation des enjeux de territoire
    - **Choix des exploitants agricoles en comité technique SAFER**, en adéquation avec le travail préparatoire de la chambre d'agriculture
- 



## Partenariat SAFER - Oc Via <sup>2/3</sup>

### 2 Les difficultés rencontrées

- Une **incompréhension professionnelle** face aux unités de compensation
  - Une **pression sur le foncier agricole** plus importante au regard de la multiplication des opérateurs et des objectifs (trop ambitieux) imposés.
  - Un décalage important entre l'attribution et le choix de l'exploitant à l'origine **d'arbitrages conflictuels**
  - Une **spéculation foncière réelle** bien que maîtrisée
- 



## Partenariat SAFER - Oc Via <sup>3/3</sup>

### 3. Bilan

- **36 candidatures d'Oc via retenues en CTD** ( 235 ha) sur 38 présentées (oc via non retenue sur 7ha)
- Un partenariat avec une **cave coopérative** pour la gestion temporaire d'un vignoble en attente d'arrachage
- Un projet de **boucle d'échanges** en cours sur la plaine d'ASPERES, SALINELLES, CAMPAGNE
- Une **médiation parfois complexe** qui a le mérite d'avoir rapproché nos « deux mondes »
- Des prises de consciences réciproques : réflexion en cours pour l'élaboration d'une **charte de compensation foncière agricole**





**MCE DREAL LR**  
**Déviation de Marquixane (PO)**  
**Stockage anticipatoire de 20 ha**



# Contexte et objectifs

Projet d'aménagement de la RN116 ,



Etudes environnementales et agricole en cours

(Surfaces de compensations agricoles et environnementales non connues)



Souhait d'anticipation de la DREAL pour :

limiter les déséquilibres subis par les exploitations agricoles

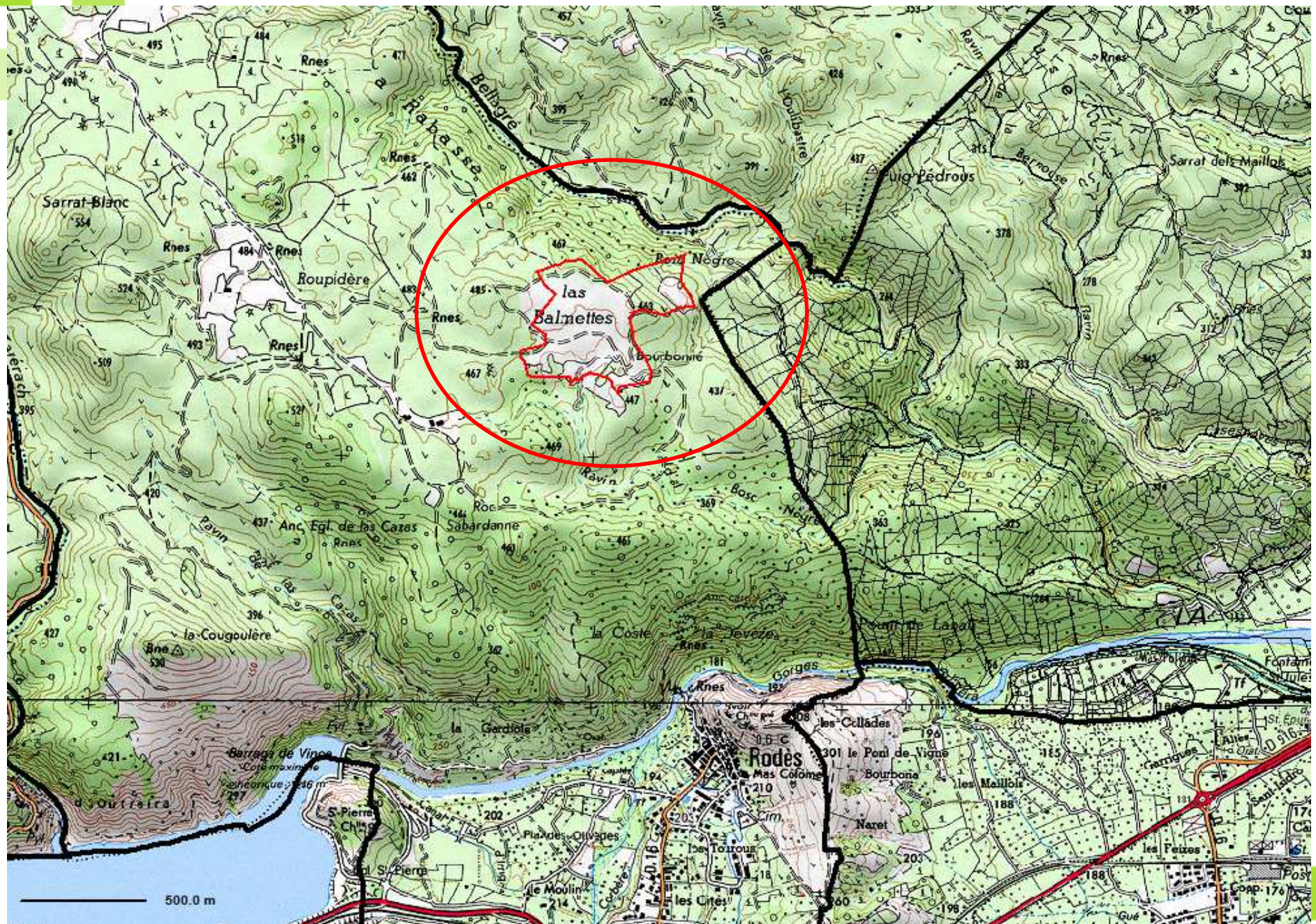
mettre en place les MCE liées à la destruction d'espèces protégées.



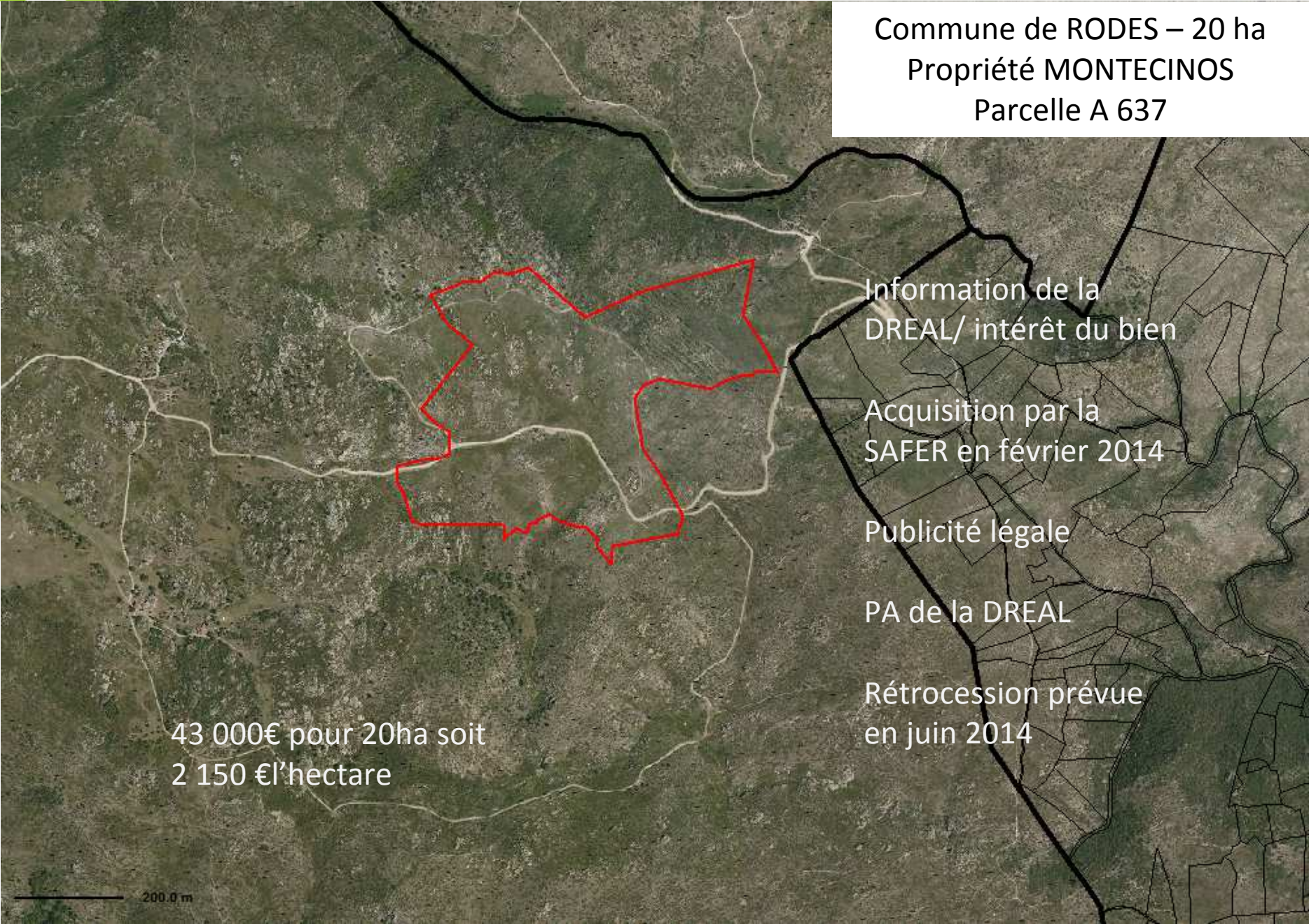
Mise en place d'une politique foncière de stockage ciblé

Moyennant conventionnement avec la SAFER







An aerial photograph of a rural landscape. A red line outlines a specific area of land in the center-left. A thick black line follows a path or boundary on the right side of the image. The terrain is a mix of green fields and brownish-grey patches.

Commune de RODES – 20 ha  
Propriété MONTECINOS  
Parcelle A 637

Information de la  
DREAL/ intérêt du bien

Acquisition par la  
SAFER en février 2014

Publicité légale

PA de la DREAL

Rétrocession prévue  
en juin 2014

43 000€ pour 20ha soit  
2 150 €/hectare

200.0 m



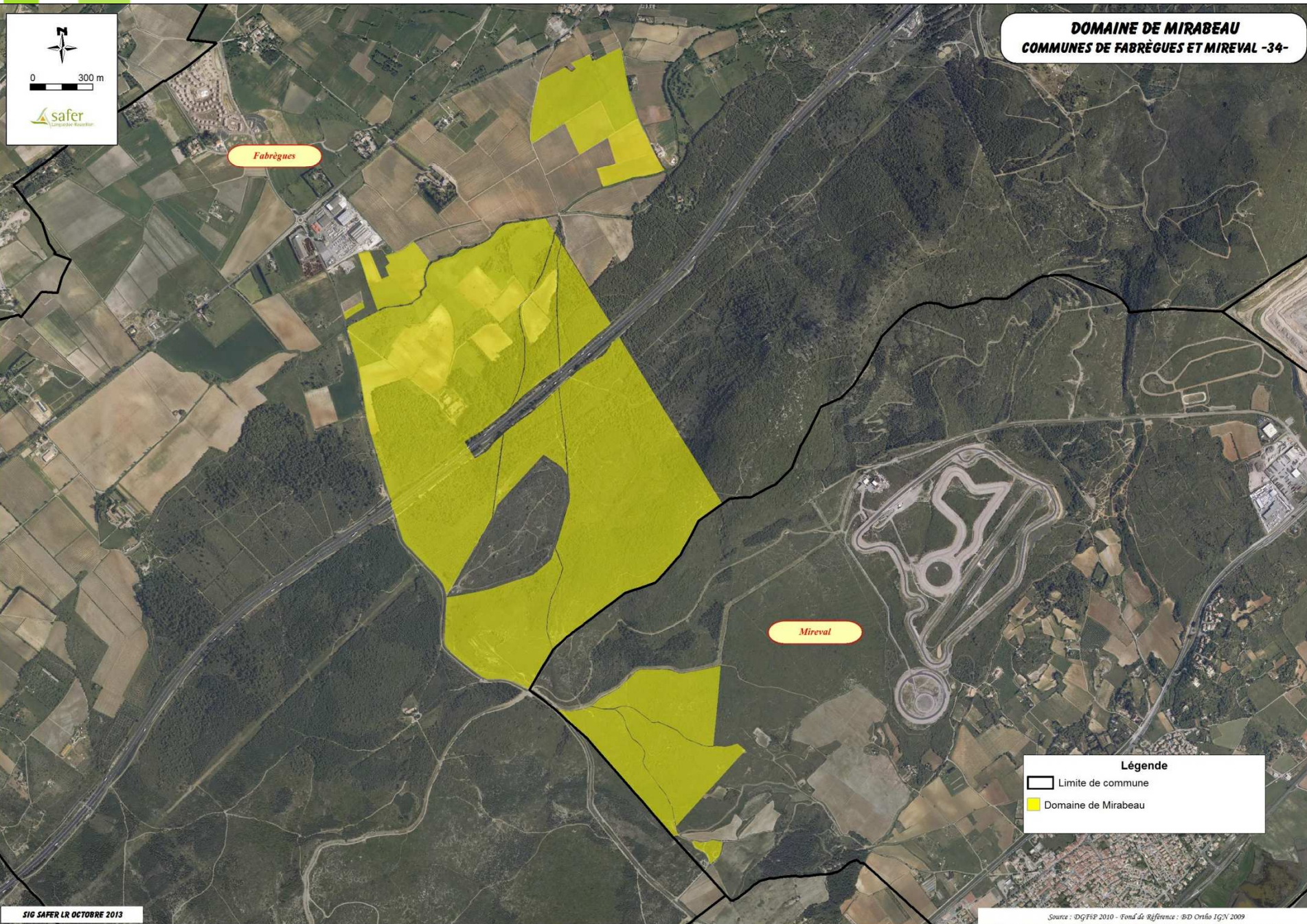


- ASF « dédoublement de l'A9
- (100 ha de pelouses sèches, garrigues ouvertes + ripisylve)





**DOMAINE DE MIRABEAU**  
**COMMUNES DE FABRÈGUES ET MIREVAL -34-**





# Répartition d'un bien foncier selon divers enjeux

## Domaine de Mirabeau :

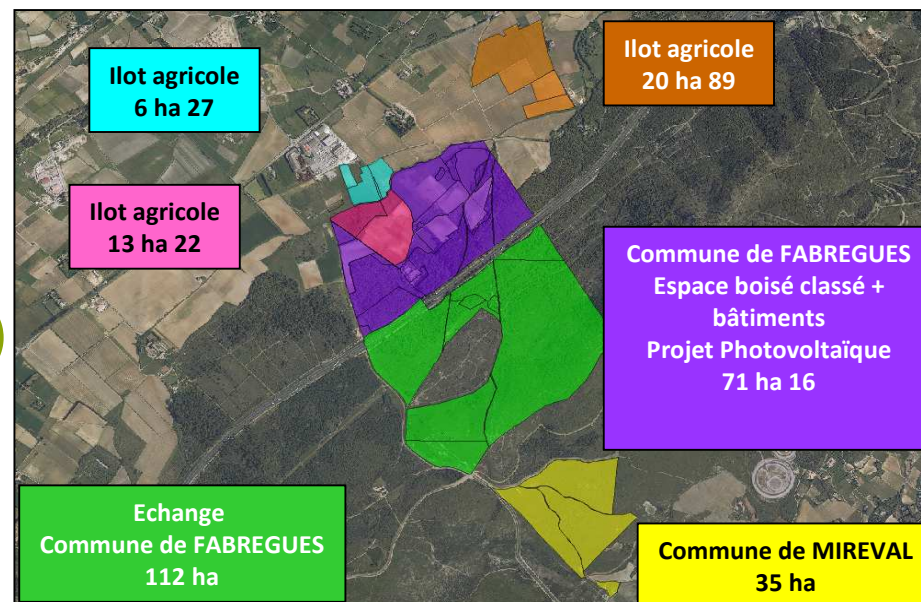
260 ha 51 a 41 ca

1 800 000 €

200 ha d'espaces naturels (bois et friches)

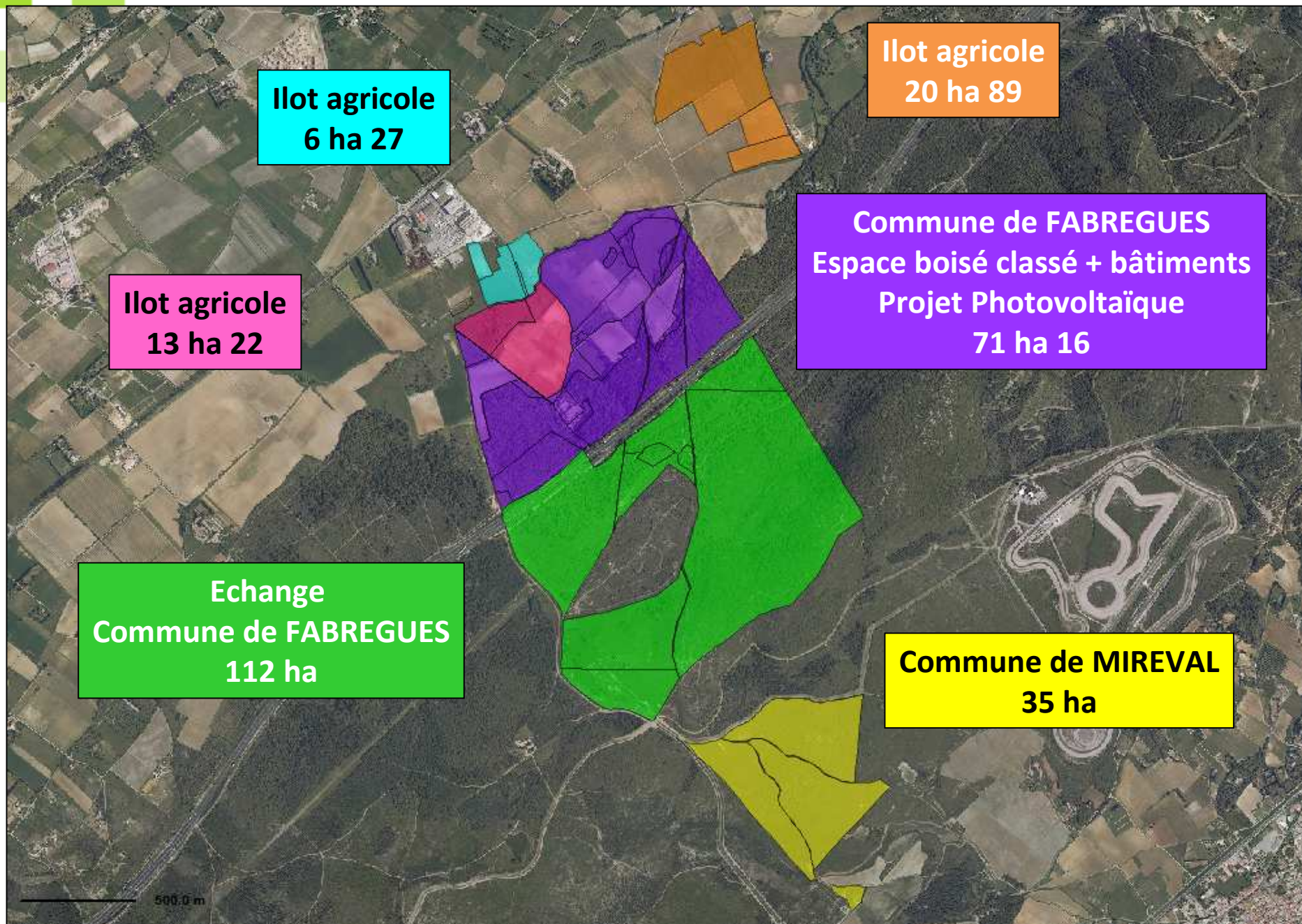
60 ha d'espaces agricoles (vignes et terres)

Bâtiments d'habitation et d'exploitation



## Réalisations :

- ☐ **Maintien de l'agriculture** sur les **zones à bon potentiel agronomique**.
- ☐ **Compensation environnementale** au profit d'ASF par le biais d'un échange avec la Commune de Fabrègues.
- ☐ **Projet d'aménagement des bâtiments** et des parties périphériques comprenant un projet de parc photovoltaïque au sol sur 20 ha.







## Risques et dérégulations Liés à la mise en œuvre des MCE

- Création d'un marché environnemental de la compensation – **inflationniste et spéculatif** en particulier sur le foncier dans un contexte de rente foncière pouvant créer des **références de prix incompatibles avec l'économie agricole**
- Gestion non réaliste « **biocentrée** » et « **technocratique** » exclusive de la nature, non intégrée

**Concurrence dans l'accès au terres entre  
MCE et développement /installation agricole**



**Intérêt de l'intervention de l'instrument de régulation SAFER  
(soucis d'équité et de médiation entre les usages),  
associé à des compétences écologiques et agricoles**





## Propositions pour une gestion réaliste et intégrée dans un territoire

- Connaitre et anticiper les besoins en MCE, les gérer dans la transparence, avec réalisme en s'appuyant sur les organismes agricoles = **coordination amont et comité de pilotage de suivi** (DREAL, DRAAF, Profession agricole, collectivité)
- **Ne pas sanctuariser** les espaces dédiés aux MCE, développer des projets agricoles viables (gestion agricole avec cahier des charges MCE), en concertation avec **les structures économiques**



**Projet de territoire garant d'une acceptabilité sociale des mesures**

- **Ne pas mettre en place de MCE** sur les terres irriguées et les limiter en zone à forte qualité agronomique = **partager le territoire en fonction des enjeux**
  - Favoriser l'intervention de l'instrument de régulation SAFER associé à des compétences écologiques et agricoles = **assurer la médiation entre les usages et éviter la spéculation foncière**
- 



**Merci de votre attention**

