CLUB OBSERVATION
& STRATÉGIE FONCIÈRE

/ ACTES

« CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE »

--

Séminaire du 27 mars 2017

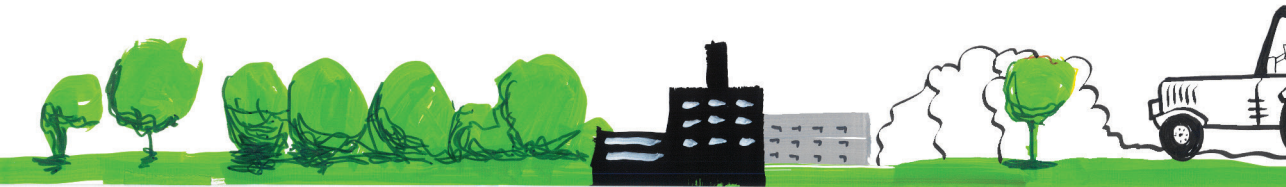
RÉGION Nouvelle-Aquitaine

/ AVANT-PROPOS

La Région Nouvelle-Aquitaine avance dans ses réflexions en matière de foncier. Le Club des Observatoires est un des espaces privilégiés de cette réflexion. C'est pourquoi, auparavant dénommé Club des observatoires du foncier et de l'habitat, il devient désormais Club observation et stratégie foncière. Cette évolution met en avant l'impulsion politique que la Région veut donner à la réflexion sur le foncier en s'engageant dans une démarche stratégique, une démarche qui rassemblera largement les acteurs, tous les acteurs que vous représentez à divers titres aujourd'hui. Le Club observation et stratégie foncière permet de réunir des intervenants et des participants issus des trois anciennes Régions.

Lors du précédent Club nous avions travaillé collégialement sur l'identification du foncier mobilisable dans le tissu urbain. Si ce sujet est central dans la future stratégie foncière de la Région, il n'en est néanmoins qu'une brique. Nous sommes réunis aujourd'hui pour élargir le spectre de nos réflexions et nous engager dans une construction du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires : le SRADDET. Nous allons lancer cette démarche dans les semaines qui viennent. Au sein de ce Schéma qui s'impose aux SCOT, et qui aura donc une grande importance pour les collectivités, nous avons prévu d'intégrer la thématique foncière. C'est la raison pour laquelle il est essentiel pour nous de travailler ensemble, de pouvoir échanger, de pouvoir susciter des retours d'expérience et des réflexions autour du foncier dans la mesure où nous avons à nourrir et à mettre en œuvre le SRADDET et son volet foncier. Dans ce cadre, il faudra travailler l'ensemble des composantes de la réflexion foncière, c'est-à-dire les enjeux environnementaux, agricoles, économiques, d'urbanisation, de densification, d'habitat et d'étalement urbain.

Toutes ces questions, qui sont au cœur de nos préoccupations en tant qu'acteurs du foncier au quotidien, doivent se retrouver dans une réflexion stratégique. La Région doit définir ce qu'elle souhaite impulser en termes de foncier et de consommation de l'espace. Il conviendra bien évidemment d'approcher les contrastes et les différences à l'échelle de son territoire.

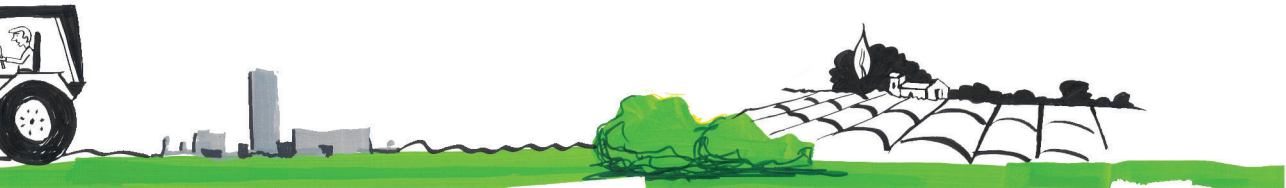


> *Lors du précédent Club nous avions travaillé collégialement sur l'identification du foncier mobilisable dans le tissu urbain. Si ce sujet est central dans la future stratégie foncière de la Région, il n'en est néanmoins qu'une brique. Nous sommes réunis aujourd'hui pour élargir le spectre de nos réflexions et nous engager dans une construction du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.*

L'objectif, c'est de pouvoir échanger au sein de cet Observatoire sur l'ensemble des outils et méthodes qui concernent le foncier et qui ne sont pas toujours connus. Il est utile de pouvoir échanger d'une pratique à l'autre, d'un territoire à l'autre, et de susciter une réflexion collective.
La stratégie foncière est un sujet qui va dépasser largement l'échéance du premier SRADDET que nous avons l'obligation de produire d'ici 2019. Dès que l'on aborde le champ du foncier, et *a fortiori* dans une vision stratégique, on se situe sur un temps long. Aurélie Paquignon conclura ce Club en posant les jalons de la méthode d'élaboration de la stratégie foncière régionale. Cette méthode se veut transversale au regard de l'ensemble des compétences de la Région mais également ouverte sur l'ensemble des acteurs fonciers régionaux. La Région porte l'ambition de mettre le foncier au cœur de ses différentes politiques.

Je mobilise vendredi prochain les élus régionaux lors d'un séminaire sur le foncier. Nos travaux d'aujourd'hui contribueront à nourrir les échanges que nous aurons vendredi, parce qu'il faut que l'on puisse avancer et partager les enjeux entre élus de cette institution. Les thématiques sont nombreuses : l'installation des jeunes agriculteurs, le développement économique, l'emploi, l'habitat, la mobilité… De nombreux sujets, de compétence régionale, sont traversés et impactés par la question foncière. /

Laurence ROUÈDE
Conseillère Régionale
déléguée à l'urbanisme et au foncier



/ SOMMAIRE

AVANT PROPOS
Par Laurence Rouède, Conseillère Régionale 2

INSCRIRE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE
Par Jean-Louis Fournier, Chef de projet Bordeaux Métropole 6

UNE POLITIQUE FONCIÈRE DÉPARTEMENTALE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES TERRITOIRES
Par Florence Grisser, Chargée de la Coordination Foncière Départementale 9

CONCILIER DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS PRIMAIRES ET PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS DANS UN TERRITOIRE TRÈS CONVOITÉ
Par Sylvie Dubois, Directrice de l'Environnement, CdC Île de Ré 12

POLITIQUE D'ACQUISITION FONCIÈRE EN VUE DE LA PROTECTION DES HABITATS
Par Pierre Seliquer, Directeur du Conservatoire d'Espaces Naturels Limousin 15

UNE STRATÉGIE (2015-2050) POUR UNE AMBITION PARTAGÉE : LE TIERS NATUREL LITTORAL
Par Guillemette Rolland, Déléguée Régionale du Conservatoire du Littoral 19

VERS UNE STRATÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE
Par Aurélie Paquignon, Responsable Foncier-Urbanisme, Région Nouvelle-Aquitaine 23

INSCRIRE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

Jean-Louis Fournier, Chef de projet Bordeaux Métropole

CONTEXTE

La stratégie foncière de la Métropole Bordelaise a été définie dans le cadre de l'élaboration du PLU3.1 dont l'appellation illustre l'intégration dans le PLU du Programme local de l'habitat (PLH) et du Plan des déplacements urbains (PDU). Ce dernier a été approuvé le 24 février 2017 et a nécessité 5 années de travail. De fait, les effets de la stratégie foncière ne peuvent pas, à ce stade, être évalués.

Toutefois, cette stratégie foncière a été mise en place. Son parti-pris va à l'encontre des idées reçues. Elle considère notamment que ce n'est pas à la collectivité de porter tout le foncier, mais elle mise sur un partenariat et une synergie du public et du privé, où le premier porterait 20 % du foncier et le second 80 %.

OBJECTIFS

Si l'objectif final de la stratégie foncière est d'organiser la sortie opérationnelle du foncier, elle vise les objectifs suivants :

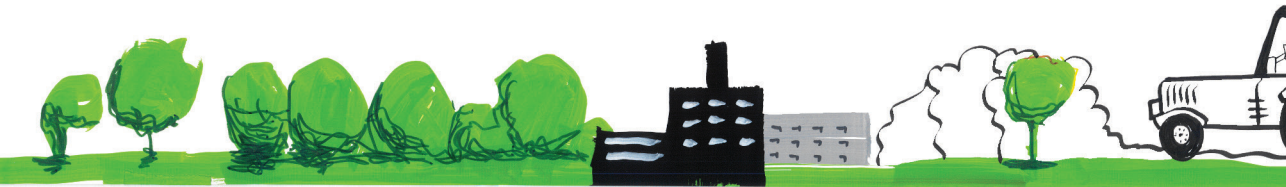
- orienter le développement urbain sur les espaces stratégiques préalablement identifiés par la collectivité comme pertinents pour l'accueil des populations et le développement économique,
- diminuer les coûts de sortie et éviter à la collectivité de combler les déficits,
- rendre possibles les objectifs de développement du PLH tout en restant dans l'enveloppe urbaine (sans extension),
- disposer d'une vision foncière sur le temps long (30 ans).

MÉTHODE

La méthode globale d'élaboration de la stratégie foncière de la Métropole Bordelaise repose sur différentes étapes.

La première a permis l'identification du foncier répondant aux objectifs du PLU 3.1. Cette étape s'est appuyée sur une méthode itérative et pragmatique en lien avec l'élaboration du PLU 3.1. Des critères ont permis d'identifier le foncier stratégique,

- bien situé,
- dans l'enveloppe urbaine (pas d'extension)
- de bonne taille,



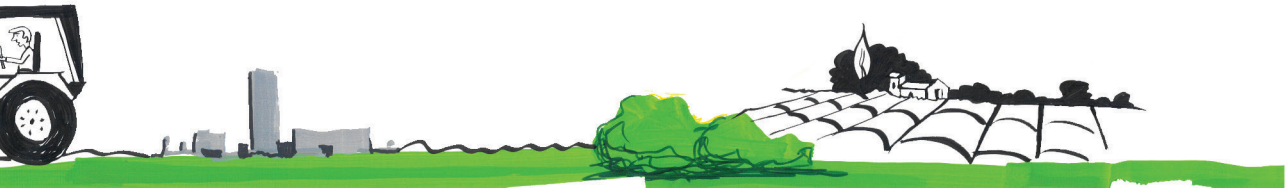
- bien desservi par les transports en commun,
- dont la valeur vénale est compatible avec un prix de sortie maîtrisé.

Ce foncier identifié a ensuite été classé selon sa mobilisation à court, moyen ou long terme, autrement dit en fonction de son opérationnalité. Il y a bien entendu eu une phase de vérification pour chaque commune afin de s'assurer que ce foncier répondait aux objectifs des communes, du point de vue démographique, de forme urbaine et de résorption éventuelle de carences en logements sociaux. Ainsi, ont été inscrits dans le PLUi des secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés de logement (3/5 des besoins du PLH). Au final, ce sont 1 350 hectares qui ont été identifiés pour l'habitat et 1 000 hectares pour l'économie, répondant au projet métropolitain (au moins un PLU d'avance).

Pour faire vivre et animer cette stratégie, une Conférence permanente des opérateurs a été mise en place. Elle est portée par des élus de poids de la Métropole deux fois par an. Elle réunit les représentants des grands propriétaires : la SNCF, le Grand Port de Bordeaux, la CDC, les promoteurs, les bailleurs, l'OIN, La Fabrique de Bordeaux Métropole et la Métropole. En tant que de besoin, d'autres acteurs pourront rejoindre la Conférence.

Cette Conférence permanente sera pilotée par une

> *« La mobilisation du foncier ne passe pas nécessairement par son appropriation publique, mais par un partenariat élargi à l'ensemble des acteurs qui concourent à la production de foncier... Les intérêts et temporalités divergent, et il faut privilégier une approche négociée au service des projets. »*



commission déléguée* qui réunira une dizaine d'élus et sera présidée par le Vice Président en charge de la Stratégie Foncière.
Cette Conférence permanente se veut être un lieu de débats, où les choses peuvent être dites aux opérateurs, notamment quand ça ne va pas.

RÉSULTATS

Le PLUi est en vigueur depuis trop peu de temps (24 février 2016) pour avoir un retour mesurable de cette stratégie foncière. Les résultats seront mesurés en termes de :

- Consommation foncière
- Coûts de sortie (par l'Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest).

La démarche a permis de faire le constat que plus l'approche est cohérente et plus elle peut être portée par les élus. L'identification du foncier par son opérationnalité notamment financière s'est avérée pertinente.
Le changement de paradigme sur le partenariat public/privé et un horizon temporel projeté à un, voire deux PLUi, sont des éléments clés de la stratégie foncière de la Métropole bordelaise. /

**** Objets principaux***

- *Faire le point sur les objectifs fixés par les élus,*
- *Construire le Programme Pluriannuel d'Investissement du futur EPF,*
- *Caler avec les acteurs, une démarche sur la valeur du foncier afin de limiter la spéculation.*

EN SAVOIR PLUS

http://www.bordeaux-metropole.fr/Vivre-habiter/Construire-et-renover/Plan-local-d-urbanisme-PLU

UNE POLITIQUE FONCIÈRE DÉPARTEMENTALE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES TERRITOIRES

Florence Grisser, Chargée de la Coordination Foncière Départementale

CONTEXTE

La question foncière en Gironde repose sur le paradoxe suivant : une abondance foncière d'un côté, la richesse et la fragilité de ses espaces de l'autre (supports de productions agricoles, forestières, viticoles, réservoirs de biodiversité, paysages remarquables...). Le territoire est par ailleurs concerné par de nombreux risques naturels et des grands projets d'infrastructures autoroutières et ferroviaires. Avec l'accueil de plus de 15 000 nouveaux habitants par an, on assiste à une pression et une spéculation foncières, générant un phénomène de mitage et d'étalement urbain dans les territoires ruraux plus abordables. On estime d'ailleurs, qu'environ 1 000 ha sont artificialisés chaque année en Gironde.

OBJECTIFS

Dans ce contexte, l'enjeu consiste à concilier développement et préservation des espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) et des paysages. Le Département se doit de veiller à la préservation de cet équilibre et au développement durable des territoires girondins.

La recherche de cet équilibre se pose dans la mise en œuvre des politiques publiques départementales pouvant paraître difficilement conciliables (infrastructures, habitat, environnement...).

MÉTHODES ET MOYENS

La politique foncière est centrée sur 3 axes d'intervention :

- la restructuration parcellaire ;
- la préservation et la valorisation des espaces NAF et des paysages ;
- l'anticipation et l'accompagnement du développement urbain.

Les principaux outils mis en œuvre sont les AFAF (Aménagements Fonciers Agricoles et Forestiers, anciennement appelés opérations de « remembrement »), les échanges amiables, les réserves foncières à vocation agricole, les ZPENS (Zones de Préemption des Espaces Naturels), les acquisitions d'ENS, les PEANP (Périmètres de protection des Espaces Agricoles et Naturels

Périurbains), les réserves foncières à vocation urbaine, les cessions aux bailleurs sociaux…
Le partenariat est très large (Conservatoire du littoral, SAFER, Chambre d'agriculture, CRPF, CAUE, ADEME, collectivités locales, SCOT, associations de protection de l'environnement, propriétaires fonciers, exploitants agricoles…).

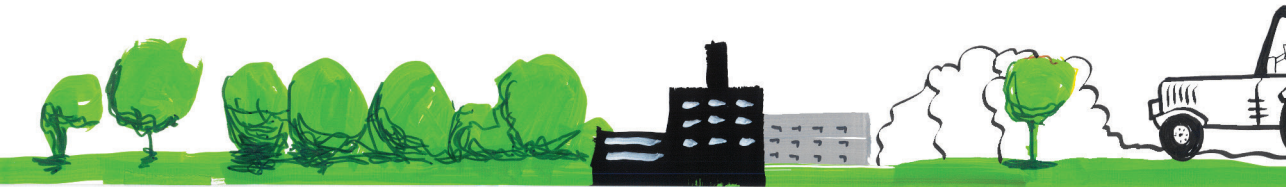
Un observatoire foncier départemental a été créé à l'initiative du Département en 2007. Il permet d'opérer une veille sur le marché foncier et d'accompagner les collectivités locales dans l'élaboration de leurs stratégies foncières, notamment l'identification du foncier disponible. Depuis 2012, cet observatoire s'est réorienté vers les directions opérationnelles du Département et vient en soutien à la mise en œuvre des politiques publiques départementales.

Enfin, la politique départementale est basée sur un travail transversal de coordination foncière, visant à articuler les domaines de l'urbanisme, l'habitat, l'environnement, les infrastructures, l'économie, le patrimoine départemental, l'agriculture… Un budget d'environ 1 500 000 euros est consacré à la politique foncière départementale chaque année (hors politique ENS).

> *« Le foncier n'est pas une finalité mais un moyen, un support au service de politiques publiques (...) La question foncière n'est pas l'affaire d'un seul acteur, mais de tous les acteurs du(des) territoire(s) : publics, privés, communaux, intercommunaux, départementaux, régionaux, nationaux. Ce constat prône en faveur du décloisonnement des acteurs et aussi en faveur de l'approche et de la pratique intercommunale et interterritoriale. »*

RÉSULTATS

Le bilan quantitatif de la politique foncière départementale peut être dressé : 16 000 ha de ZPENS, majoritairement sur le littoral ; le Département est propriétaire de 3 000 ha et gestionnaire de 4 300 ha ; plus de 18 000 ha restructurés en 10 ans, dont 10 000 ha via les échanges amiables ; plus de 200 ha stockés à vocation agricole et viticole via la SAFER sur une quarantaine de communes ; création d'un



PEANP sur la métropole bordelaise : aides au titre du portage foncier à vocation urbaine sur une douzaine de communes.

En termes qualitatifs, on note une prise de conscience de l'enjeu de la limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière au sein du Conseil départemental et par les acteurs locaux et partenaires extérieurs. On note également la recherche collective de réponses à cette problématique : définition d'indicateurs de mesure de la consommation foncière, expérimentation de l'exploitation du potentiel foncier issu de la division parcellaire dans les documents d'urbanisme, élaboration d'une charte agricole, forestière et urbanisme, animation de la CDPENAF, d'une commission terroirs…

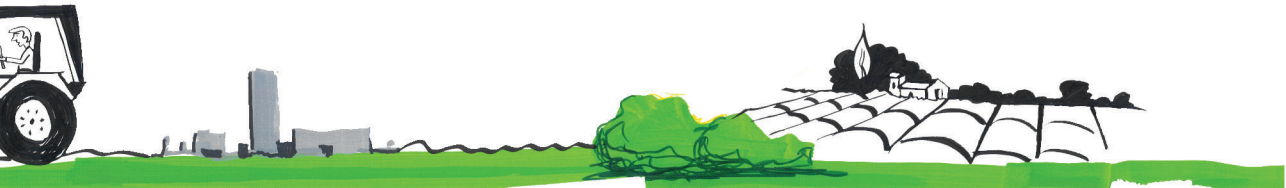
CONCLUSION/ENSEIGNEMENTS

Le foncier n'est pas une finalité mais un moyen, un support au service de politiques publiques parfois contradictoires. D'où l'intérêt de l'appréhender de manière globale sous le prisme de l'aménagement du territoire et du développement territorial. Cela suppose une volonté politique forte au service d'un projet qui ne considère pas les espaces NAF comme des réserves foncières potentielles, mais bien des objets de valorisation.

La question foncière n'est pas l'affaire d'un seul acteur, mais de tous les acteurs du(des) territoire(s) : publics, privés, communaux, intercommunaux, départementaux, régionaux, nationaux. Ce constat prône en faveur du décloisonnement des acteurs et aussi en faveur de l'approche et de la pratique intercommunale et interterritoriale. L'expérimentation, l'innovation, la diffusion des bonnes pratiques permettent de rechercher des solutions au plus près des réalités locales. /

EN SAVOIR PLUS

https://www.gironde.fr



CONCILIER DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS PRIMAIRES ET PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS DANS UN TERRITOIRE TRÈS CONVOITÉ

Sylvie Dubois, Directrice de l'Environnement, CdC Île de Ré

CONTEXTE

La Communauté de Communes de l'Île de Ré compte 18 000 habitants permanents sur 8 500 ha, dont 80 % sont constitués de surfaces agricoles et naturelles. La quasi-totalité de ces espaces est en site classé, les marais et les milieux dunaires littoraux sont en site Natura 2000.

Une politique foncière très volontariste s'est mise en place à partir des années 70, financée depuis 2012 par le déplafonnement de l'écotaxe, qui permet une meilleure connaissance et gestion des milieux naturels, et à l'intervention active du Département et du Conservatoire du Littoral qui possèdent à eux deux près de 1 200 ha.

Les activités primaires sont des marqueurs du territoire et les structures collectives y sont fortes. L'importante déprise agricole a été stoppée : SAU stabilisée et significative augmentation du nombre d'exploitants, dans un contexte de production facilement écoulée. Suite à une large implication des élus, l'activité de saliculture a été relancée.

OBJECTIFS

Il s'agit de trouver un équilibre entre le développement des activités agricoles et salicoles, et la protection d'habitats d'intérêt européen, parfois prioritaires, qui s'étaient développés sur des parcelles abandonnées.

L'EPCI doit trouver le moyen d'apaiser les conflits apparaissant lorsque les parcelles acquises au titre de la préservation de l'environnement ont un potentiel agricole.

MÉTHODES ET MOYENS

Pour ce faire, la CdC a mis tous les acteurs autour d'une table en 2015, en pilotant un comité intercommunal CIGALE (Comité de Gestion de l'Agriculture et de l'Environnement). Il regroupe des élus, propriétaires institutionnels (Conservatoire, Département, ONF), associations de protection de la nature, représentants des activités primaires, Fédération des Chasseurs et services de l'État.

Ce lieu de débats et d'échanges permet de comprendre les besoins et pratiques des agriculteurs, des sauniers et des ostréiculteurs, ainsi que

l'intérêt écologique de certains habitats naturels ou espèces et les modalités de gestion qui leur sont favorables. Des parcelles en friches susceptibles d'être remises en culture sont identifiées.
Une carte des enjeux environnementaux a été produite suite aux réunions, et les demandes agricoles ont été croisées avec les enjeux environnementaux. Des secteurs à vocation agricole ont été définis dans le cadre de CIGALE. La profession agricole a aussi élaboré une carte du potentiel agricole à l'horizon 2030.

Une commission a aussi été mise en place en 2016, afin de rendre transparente l'attribution des parcelles du Conservatoire et du Département à des exploitants.
Elle réalise une publicité des parcelles proposées à des activités primaires et examine les candidatures de manière collégiale et transparente.
Enfin, une réflexion est à venir d'ici 2018 sur l'évolution des pratiques culturales, afin de mieux intégrer la préservation de l'environnement.

« la CdC a mis tous les acteurs autour d'une table en 2015, en pilotant un comité intercommunal CIGALE. Il regroupe des élus, propriétaires institutionnels (Conservatoire, Département, ONF), associations de protection de la nature, représentants des activités primaires, Fédération des Chasseurs et services de l'Etat. Ce lieu de débats et d'échanges permet de comprendre les besoins et pratiques des agriculteurs, des sauniers et des ostréiculteurs, ainsi que l'intérêt écologique de certains habitats naturels ou espèces et les modalités de gestion qui leur sont favorables. »

LES RÉSULTATS

La démarche est encore en cours, il est donc un peu tôt pour conclure sur les résultats.

Néanmoins, un premier pas a été réalisé vers une meilleure compréhension entre les acteurs agricoles et environnementaux sur leurs enjeux respectifs.

Une surface importante de parcelles à potentiel agricole sans enjeu ou à enjeu faible a été définie et permet d'augmenter la SAU, ce qui répond positivement aux demandes de la profession agricole. Les échanges ont été très constructifs avec les sauniers.

Certains points fonctionnent moins : la profession agricole se situe plutôt dans la revendication que dans la négociation ; des engagements concerneront les structures agricoles (Chambre, Coopératives, GDAD) mais pas forcément les exploitants eux-mêmes ; enfin, il manque un acteur foncier pour l'agriculture.

LES DIFFICULTÉS

La Communauté de Communes de l'Île de Ré doit faire face à une évolution des anciennes parcelles agricoles abandonnées vers la forêt (dunes boisées) que la loi Littoral incite à classer en EBC, rendant impossible leur retour à l'agriculture.

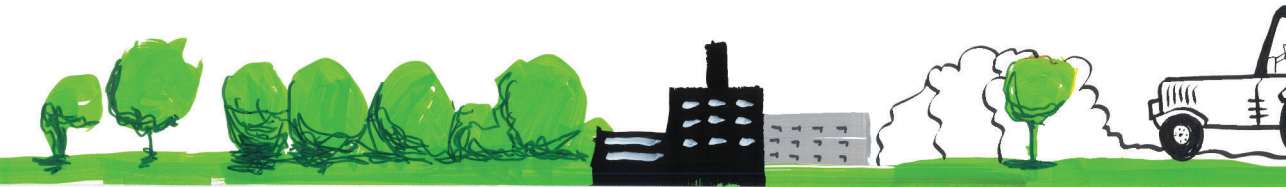
Les structures collectives (Coopératives) se trouvent fragilisées avec l'augmentation de la proportion de producteurs indépendants (vigne, pomme de terre, sel).

Sur ces produits, Il y a une très forte demande, que la production actuelle peine à satisfaire.

Enfin, la rétention supposée de la part des propriétaires privés renvoie les exploitants vers les propriétaires publics : une démarche volontaire est donc à mettre en place. /

EN SAVOIR PLUS

http://www.cdciledere.fr



POLITIQUE D'ACQUISITION FONCIÈRE EN VUE DE LA PROTECTION DES HABITATS

Pierre SELIQUER, Directeur du Conservatoire d'Espaces Naturels Limousin

CONTEXTE

Créé en 1992, le Conservatoire d'espaces naturels Limousin est une association loi 1901 reconnue d'intérêt général. Intervenant sur trois départements (la Creuse, la Corrèze et la Haute-Vienne), le Conservatoire est avant tout un outil de préservation de la biodiversité ; et son approche est concrète. Le Conservatoire cherche à préserver les écosystèmes qui rendent de multiples services à la société et qui, à ce titre, ont une importance stratégique, notamment dans la lutte contre le réchauffement climatique. Ces espaces naturels et ces habitats concernent prioritairement les tourbières, les landes à bruyères, les forêts de pente dans les gorges de la Dordogne et les zones humides.

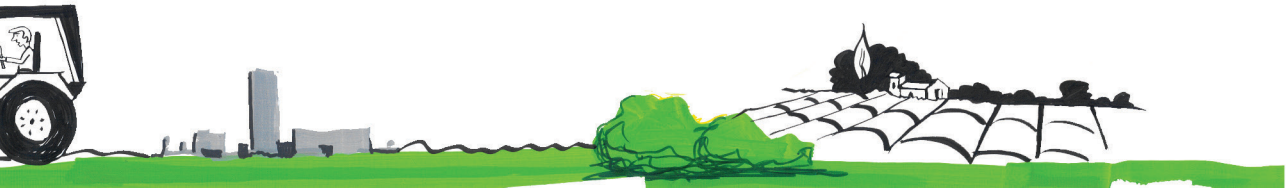
OBJECTIFS

Le Conservatoire d'espaces naturels Limousin a quatre missions/actions fondamentales :

- Connaître, à travers l'inventaire précis des espèces animales et végétales des espaces naturels et semi-naturels dont il a la charge,
- Protéger, par ses achats, ses locations ou ses conventions avec les propriétaires pour assurer la conservation des milieux et des espèces remarquables,
- Gérer, en s'assurant du meilleur entretien des espaces dont il a la responsabilité pour en garantir la préservation. Le CEN met ses espaces à disposition des agriculteurs locaux et favorise ainsi l'attractivité des territoires en les réintégrant dans le tissu économique local.
- Valoriser les sites à travers des aménagements pédagogiques adaptés ou des animations de sensibilisation.

La maîtrise foncière n'est pas une fin en soi mais c'est le seul moyen de garantir à long terme une gestion pertinente des espaces naturels.
Le Conservatoire poursuit deux objectifs :

- Préserver, via l'acquisition



les habitats spécifiques et les espèces sensibles,

- Relier le foncier maîtrisé afin de créer des corridors écologiques.

MÉTHODE

Le point de départ de la politique foncière du Conservatoire est issu du travail d'un Conseil scientifique, composé de bénévoles, qui a défini d'une part les habitats à préserver en priorité et d'autre part les espèces les plus menacées. Ce premier travail croisé avec des acteurs locaux comme les associations de défense de la nature et les parcs naturels régionaux, mais aussi l'équipe du Conservatoire a permis de réaliser une carte au 1/25 000e délimitant les périmètres d'intervention durable en matière de foncier.

Plusieurs types d'actions en découlent :

- L'équipe du Conservatoire contacte en direct les propriétaires pour leur proposer une acquisition à l'amiable et si la réponse est positive le Conservatoire achète le foncier,
- Si le propriétaire ne souhaite pas vendre, le Conservatoire négocie un bail emphytéotique de la durée la plus longue possible (99 ans). Si le propriétaire refuse, il lui est soumis un bail civil de 20 ans (pouvant descendre à 9 ans). Si à nouveau le propriétaire n'accepte pas, il se voit présenter une convention de gestion.

> *« De la politique foncière menée par le Conservatoire d'espaces naturels Limousin, il ressort que la propriété n'est pas le seul outil de protection mais c'est un outil extraordinaire car il lui permet de : maîtriser la gestion des sites, choisir les exploitants, devenir un acteur incontournable de l'aménagement. »*

En fonction des situations, la négociation peut être un travail au long court qui s'inscrit toujours dans un cadre partenarial.

A ce jour dans 99 % des cas, les démarches se déroulent à l'amiable ; il n'y a eu que 2 cas de préemption, pour installer de jeunes agriculteurs. Le partenaire principal dans le

cadre des acquisitions est la SAFER qui achète et stocke les terrains pour le compte du Conservatoire. Une fois les subventions obtenues auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine, de l'Europe et des Agences de l'eau, le Conservatoire rachète ces terrains à la SAFER.

Chaque fois que cela est possible, le foncier appartenant au Conservatoire est réintégré dans le tissu économique local. Autrement dit, ces espaces ne sont surtout pas mis sous cloche même si certains d'entre eux doivent rester en «l'état » au regard des services qu'ils rendent. Le Conservatoire, dans la valorisation de son foncier est extrêmement attentif aux pratiques et aux méthodes agricoles qui sont utilisées et fixe des règles très précises sur ce qui peut être fait (ce que ne peuvent pas faire les documents d'urbanisme). En ce sens, le Conservatoire garantit une gestion durable de ses espaces.

RÉSULTATS

A ce jour, le Conservatoire maîtrise et gère 3 000 hectares d'espaces naturels dont 1 200 hectares en propriété. Deux raisons à cela :

- les prix du foncier sont peu élevés, puisque, à titre d'exemple, 1 hectare de tourbières s'achète entre 600 et 700 euros. Sur un budget d'environ 2,3 millions d'euros, 150 000 à 200 000 euros sont dédiés chaque année aux acquisitions.
- 1 000 hectares sont loués via des baux emphytéotiques, le reste étant en conventionnement.

En termes qualitatifs, sur certains habitats, une part importante est protégée, comme par exemple les landes de bruyères et les tourbières. Sur les espèces, le bilan est plus difficile à établir, notamment en raison du coût des études que cela nécessiterait.

Le Conservatoire, par son foncier, participe activement à la dynamique économique locale puisque 94 exploitants agricoles en vivent en partie.

De la politique foncière menée par le Conservatoire d'espaces naturels Limousin, il ressort que la propriété n'est pas le seul outil de protection mais c'est un outil extraordinaire car il lui permet de :

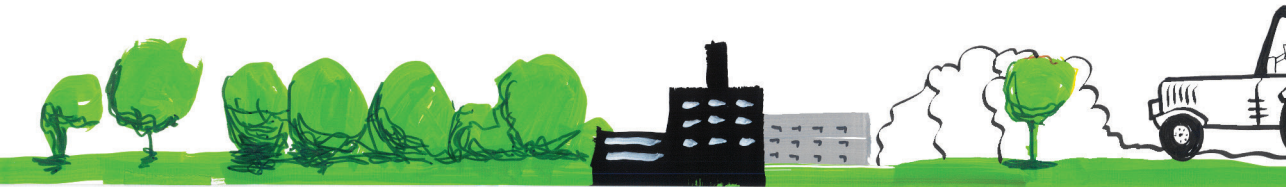
- maîtriser la gestion des sites,
- choisir les exploitants,
- devenir un acteur incontournable de l'aménagement.

Si le prix du foncier permet une action significative, trois difficultés ont été identifiées :

- le manque de moyen financier pour l'acquisition qui est l'objectif prioritaire du Conservatoire,
- la collaboration avec le monde agricole qui est un peu à sens unique,
- l'impossibilité d'intervenir pour le Conservatoire dès lors que les terres sont constructibles. /

EN SAVOIR PLUS

www.conservatoirelimousin.com



UNE STRATÉGIE (2015-2050) POUR UNE AMBITION PARTAGÉE : LE TIERS NATUREL LITTORAL

par Guillemette Rolland, Déléguée Régionale
du Conservatoire du littoral

CONTEXTE

Le Conservatoire du littoral est un établissement public administratif créé en 1975 qui protège par maîtrise foncière, le littoral français métropolitain et ultra-marin. C'est un outil de l'État au service des acteurs locaux compétents le long du littoral et des grands lacs de plus de mille hectares. Organisé autour de trois activités principales que sont l'intervention foncière, l'ingénierie de gestion, et la restauration et l'aménagement, le Conservatoire du littoral poursuit une stratégie visant à garantir à l'échelle nationale qu'au moins 1/3 du littoral national reste naturel. A l'échelle de l'ancien périmètre de la Région Aquitaine, la part « naturelle » représente les 2/3 du littoral grâce à la forte domanialité historique de son littoral.

OBJECTIFS

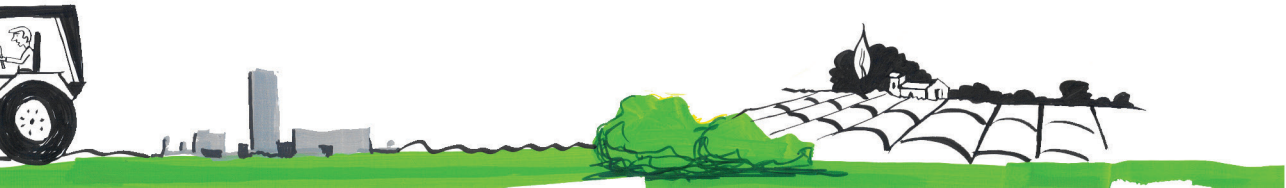
Dans le cadre de sa stratégie 2015-2050, le Conservatoire du littoral poursuit 5 objectifs de moyen et long termes :

- Préserver le patrimoine naturel et paysager du littoral par le confortement du caractère public du littoral aquitain,
- Préserver le littoral de l'artificialisation,
- Garantir un accès libre et gratuit au littoral,
- Inscrire les actions du conservatoire dans les enjeux de territoire,
- Contribuer aux politiques publiques nationales ou locales pour une meilleure complémentarité des actions de protection.

La maîtrise foncière du Conservatoire n'est pas une fin en soi, mais concourt à atteindre ces objectifs et la mise en œuvre de projets de territoire. Cette maîtrise repose elle-même sur une stratégie d'intervention visant à prioriser les acquisitions. Les terrains acquis ne sont pas des réserves foncières. Ils sont imprescriptibles et inaliénables. Ils resteront en l'état avec une vocation définie en préalable de l'acquisition.

MÉTHODE

La stratégie a été élaborée en lien étroit avec les territoires et leurs propres stratégies en



matière de planification (SCoT, PLU, PLUi, SAGE…) et repose sur le niveau de vulnérabilité des différents secteurs. La stratégie foncière du Conservatoire est établie globalement et repose sur deux niveaux de priorités :

- Des zones d'intervention où l'action foncière rapide, voire urgente du fait des pressions identifiées (démographiques, d'artificialisation, …), est jugée opportune,
- Des secteurs de veille pour lesquels il y a un intérêt certes marqué mais où la pression est jugée moins importante. Ce zonage n'implique pas forcément d'acquisitions du Conservatoire puisque d'autres acteurs de la protection peuvent intervenir comme les départements, les communes ou les associations, et/ou que des systèmes de protection du type site classé ou réserve naturelle peuvent être actionnés.

Toute acquisition foncière a pour point de départ le projet de gestion et de développement des espaces considérés en lien avec les acteurs locaux. Pour l'acquisition, le Conservatoire utilise les outils classiques de la maîtrise foncière :

- A l'amiable, 94 % des acquisitions sont effectuées dans ce cadre,
- La préemption, en liaison avec les Départements car les zones de préemption ENS (espaces naturels sensibles) correspondent généralement au périmètre d'intervention du Conservatoire,
- L'expropriation, qui apparaît comme un très bon outil mais qu'il faut manier avec prudence quand il s'agit d'espaces naturels ; il faut démontrer l'intérêt général et l'utilité publique.

La maîtrise foncière est un métier, l'établissement a donc acquis une forte technicité via le recrutement de chargés de mission dédiés et forme régulièrement des stagiaires et vacataires pour cette mission très spécialisée.

RÉSULTATS

A l'échelle du territoire néo-aquitain, les objectifs quantitatifs et qualitatifs seront atteints à l'horizon 2050. Il est important de souligner que ces résultats sont :

- très liés à la capacité à mettre en œuvre des projets et donc très liés aux moyens financiers alloués,
- très dépendants de la qualité des partenariats noués pour la maîtrise foncière (SAFER, EPFL),

et de la mise en œuvre des projets après l'acquisition avec les acteurs locaux. La Région et les Départements constituent des partenaires itératifs et créatifs historiques. Les communes ont un ancrage local qui permet d'enrayer les conflits d'usages et qui assurent parfois la gestion directement, etc.

Par ailleurs, le Conservatoire du Littoral dispose de nombreux leviers au niveau local qui lui permettent de faire beaucoup, avec somme toute peu de moyens. Notamment, l'action du Conservatoire est aidée par deux outils puissants que sont le GIP ATGeRi et le GIP Littoral. Par ailleurs, l'action du Conservatoire en matière agricole est appuyée par la politique régionale en faveur des circuits courts et de l'agriculture périurbaine.

L'objectif que se fixe le Conservatoire est de maintenir les moyens de la politique de préservation et de rationaliser les efforts des différents intervenants. En effet, les outils réglementaires ne suffisent pas : la maîtrise foncière est la seule garantie d'œuvrer pour le long terme. /

DATES & CHIFFRES CLÉS

--

1975
création du CDL

15 avril 2017
Le Conservatoire protège en Aquitaine : 7500 ha sur 43 sites dont 87 % acquis à l'amiable

2050
Le Conservatoire a pour ambition de protéger 18 000 ha

EN SAVOIR PLUS

www.conservatoire-du-littoral.fr

VERS UNE STRATÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE

Aurélie Paquignon, Responsable Foncier-Urbanisme,
Région Nouvelle-Aquitaine

CONTEXTE

Dans le cadre du SRADDET, la loi NOTRe prévoit de contribuer à une gestion « économe du foncier » à l'échelle régionale. Cette gestion économe doit permettre, entre autres, la préservation des terres agricoles et des capacités productives de la région, ainsi que la revitalisation des centres-bourgs et des cœurs de ville. Le foncier agricole est une priorité de la Région et de son Président.

OBJECTIFS

Au-delà du SRADDET, il s'agit d'impulser une dynamique positive, qui se traduira dans la planification, les actions et expérimentations, l'animation et le partage de la connaissance, la mise à disposition d'outils et d'ingénierie partagée (Observatoire NAFU...).

Il est primordial de développer une culture du foncier, à destination des techniciens et élus, mais aussi de favoriser la complémentarité des acteurs dans un contexte mouvant (fusion des SAFER, extension de l'EPF, modification de la cartographie des intercommunalités, développement des PLUi et renouvellement des SCoT…).

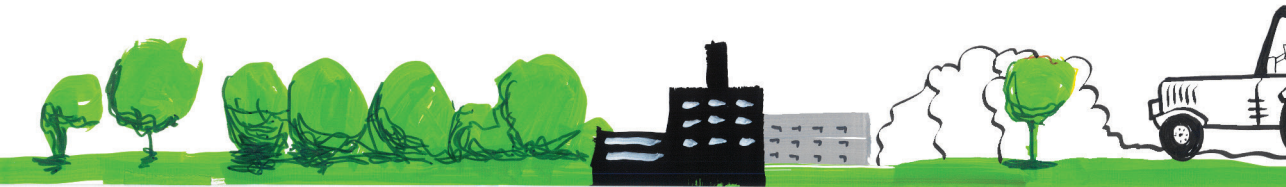
Un dernier objectif consiste à donner de la cohérence à la voix de la Région dans les différentes instances (EPF(L), SAFER...) mais également dans la mise en œuvre des politiques qui sont les siennes.

MÉTHODES ET MOYENS

À l'horizon 2018, la Région réalisera un recueil des bonnes pratiques, une réflexion sur un outil de type charte, ainsi que la rédaction du volet foncier du SRADDET.

La co-construction d'une politique foncière régionale nécessite de disposer d'un diagnostic partagé des enjeux en matière de foncier reposant sur des éléments purement techniques mais également sensibles, c'est-à-dire concertés avec les acteurs du territoire. L'animation d'ateliers regroupant techniciens et élus permettra de faire émerger un consensus politique sur la réduction de la consommation foncière, à partir des différentes typologies d'espaces identifiés dans le diagnostic.

L'exemplarité de la Région est recherchée au travers de ses politiques sectorielles (lycée, gestion du patrimoine, environnement, agriculture…), ce qui implique un travail transversal en in-

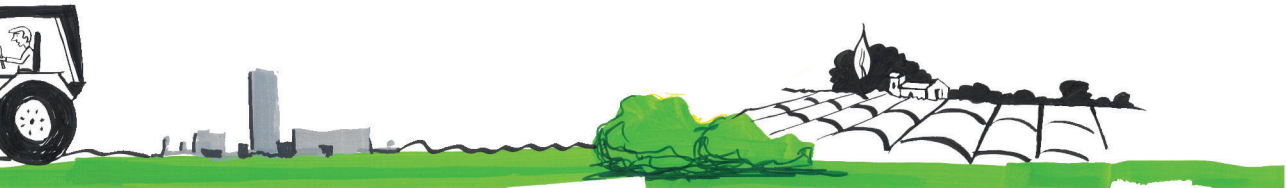


> *Au-delà du SRADDET, il s'agit d'impulser une dynamique positive, qui se traduira dans la planification, les actions et expérimentations, l'animation et le partage de la connaissance, la mise à disposition d'outils et d'ingénierie partagée (...). Il est primordial de développer une culture du foncier, à destination des techniciens et élus, mais aussi de favoriser la complémentarité des acteurs dans un contexte mouvant...*

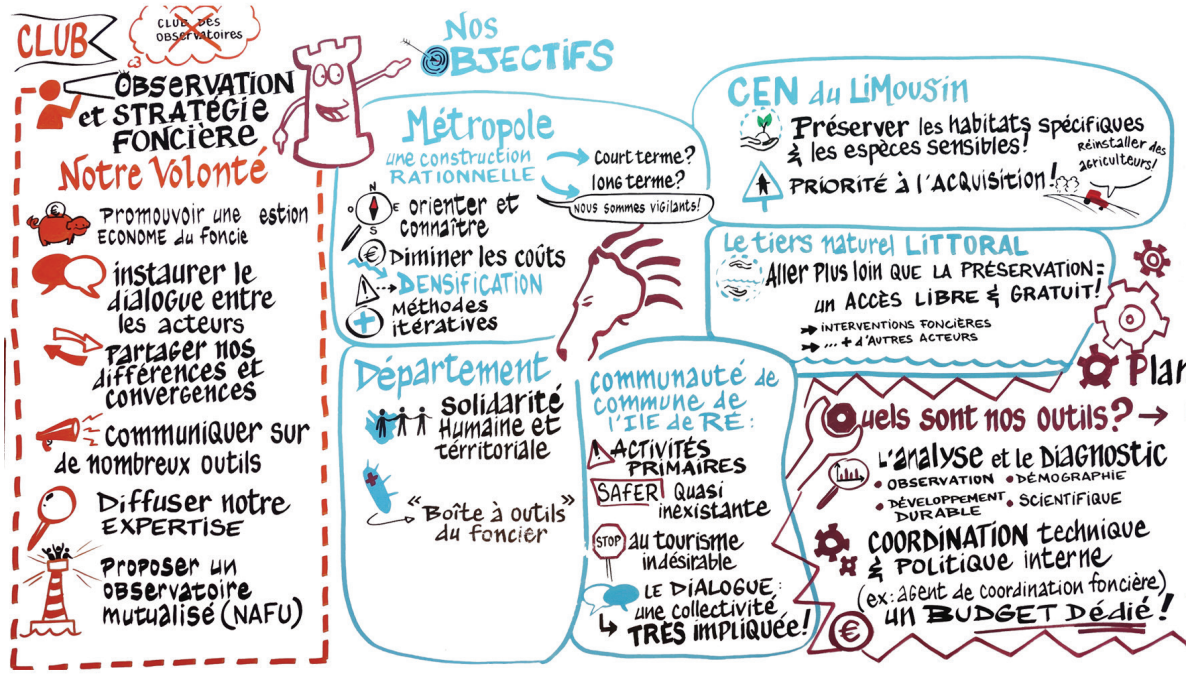
terne (politique et technique).
Les cercles d'animation et d'échanges tels que le Club observation et stratégie foncière ou le groupe régional DVF sont à poursuivre et à développer. De nouveaux cercles de concertation restent à construire, comme une conférence permanente des opérateurs fonciers, un espace de concertation SCoT/Région, un club des centres-bourgs et centres-villes (en projet)...
Enfin, l'observation régionale est à développer via l'Observatoire NAFU et l'acquisition de nouvelles données, notamment l'occupation du sol, qui permettra de mesurer la consommation foncière et d'élaborer les projets de territoire.

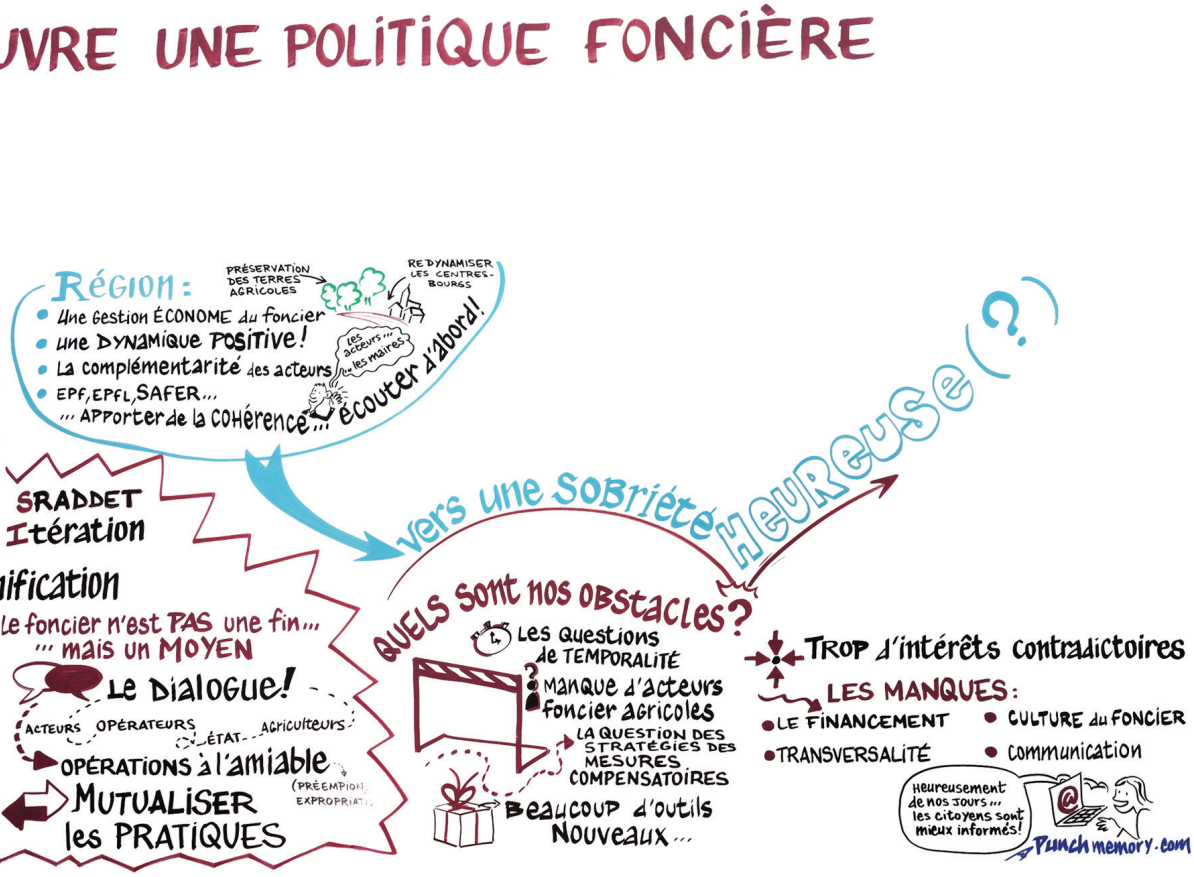
RÉSULTATS ATTENDUS

La politique foncière régionale vient de débuter, cette démarche verra la production du volet foncier du SDRADDET et d'une Charte du foncier. Des instances de dialogue seront mises en place et l'Observatoire NAFU s'épaissira avec une dimension d'évaluation de la politique régionale. Tout l'enjeu consiste à réussir une stratégie foncière régionale, maintenant une cohérence territoriale sur un territoire aussi vaste, avec des intérêts divergents et de nombreux acteurs. Les difficultés à venir porteront sur le développement d'un intérêt général régional. Il s'agira de dépasser le manque de culture foncière des territoires (élus et techniciens), mais aussi l'insuffisance de culture de la transversalité au sein de la Région, sur un sujet qui en réclame au plus haut point. L'enjeu est que cette démarche régionale soit perçue comme une opportunité et une aide aux territoires plutôt qu'une contrainte supplémentaire. /



CONSTRUIRE ET METTRE EN ŒU




UVRE UNE POLITIQUE FONCIÈRE
Région :
PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES
RE DYNAMISER LES CENTRES-BOURGS
Une gestion ÉCONOME du foncier
une DYNAMIQUE POSITIVE !
La complémentarité des acteurs
EPF, EPFL, SAFER...
... Apporter de la cohérence...
les acteurs... les maires
écouter d'abord !
SRADDET
Itération
ification
le foncier n'est PAS une fin...
... mais un MOYEN
Le Dialogue !
ACTEURS
OPÉRATEURS
ÉTAT
Agriculteurs
OPÉRATIONS à l'amiable
(PRÉEMPION, EXPROPRIATI
MUTUALISER les PRATIQUES
vers une sobriété HEUREUSE (?)
QUELS sont nos obstacles ?
Les questions de TEMPORALITÉ
Manque d'acteurs foncier agricoles
LA QUESTION DES STRATÉGIES DES MESURES COMPENSATOIRES
Beaucoup d'outils Nouveaux...
TROP d'intérêts contradictoires
LES MANQUES :
LE FINANCEMENT
CULTURE du FONCIER
TRANSVERSALITÉ
communication
Heureusement de nos jours... les citoyens sont mieux informés !
Punchmemory.com

LE CLUB OBSERVATION & STRATÉGIE FONCIÈRE

Créé en 2011, le Club des Observatoires du foncier et de l'habitat constitue un espace d'animation régional autour des questions d'observation. Il offre un espace de dialogue technique entre les collectivités, mais également les services de l'État, les agences d'urbanisme, les EPFL, les GIP, l'INSEE, les syndicats mixtes et les universités.

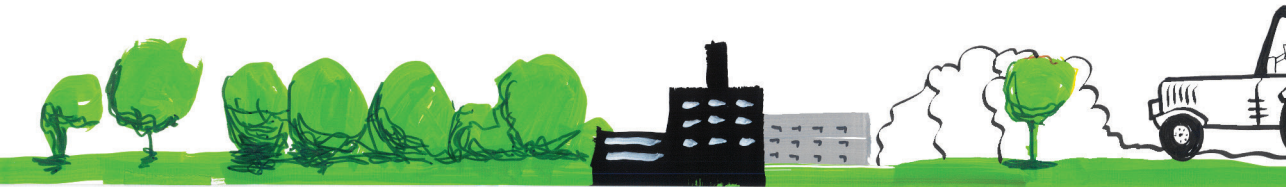
Le Club des Observatoires vise à développer les échanges de pratiques professionnelles, à encourager la mutualisation des démarches d'acquisition ou de valorisation de données, à faire travailler ensemble des structures qui en ont peu l'occasion, et à donner une visibilité nationale et régionale à des initiatives et des pratiques locales intéressantes. La Région se charge de l'animation du Club, avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) notamment.

Le Club des Observatoires a pour spécificité de réunir des intervenants variés ainsi qu'un spécialiste de la thématique abordée qui anime la journée ou la demi-journée en donnant une large place au débat.

Depuis 2016, l'Observatoire s'est élargi en même temps que le périmètre régional et couvre désormais la Nouvelle-Aquitaine. Auparavant dénommé Club des Observatoires du foncier et de l'habitat, il devient désormais Club Observation & Stratégie foncière. /

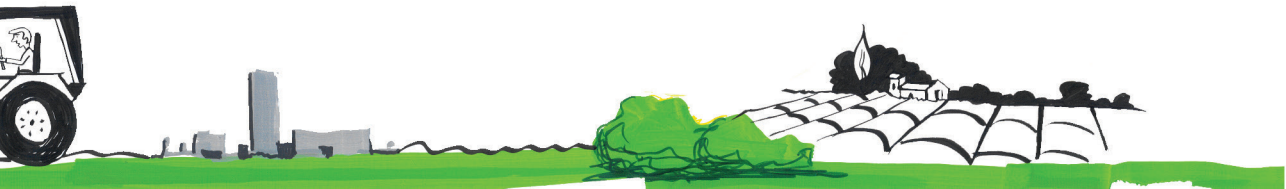
https://www.nouvelle-aquitaine.fr/actions/territoires-faire-region-ensemble.html#Observation-du-territoire-et-maîtrise-du-foncier

CRÉDITS PHOTOS
balloide-photo.com, vallee-dordogne.com
ILLUSTRATIONS
Tiana Castelnau, Anne Bernardi, Olivier Dard.
Camille Picot, Guillaume Lefèvre (punchmemory.com)
COMITÉ DE RÉDACTION
Morgane Coïc-Couffeau, Didier Bésingrand, Marc Laclau,
Aurélie Paquignon, Déborah Sauvignet
CONCEPTION & RÉALISATION GRAPHIQUE
AUDAP, Mai 2017
IMPRESSION :
Région Nouvelle-Aquitaine



/ GLOSSAIRE

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
AFAF : Aménagement Foncier Agricole et Forestier
AUDAP : Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées
CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
CdC : Communauté de Communes
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
CD33 : Conseil départemental de la Gironde
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CEN : Conservatoire des Espaces Naturels
CIGALE : Comité de Gestion de l'Agriculture et de l'Environnement
CRPF : Centre Régional de la Propriété Forestière
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques
DVF : Demandes de Valeurs Foncières
EBC : Espace Boisé Classé
ENS : Espace Naturel Sensible
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF(L) : Établissement Public Foncier (Local)
GDAD : Groupement pour le Développement d'une Agriculture Durable
GIP-ATGeri : Groupement d'Intérêt Public - Aménagement du Territoire et Gestion des Risques
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
NAFU : Observatoire des espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains
OCS : Occupation des Sols
OIN : Opération d'Intérêt National
ONF : Office National des Forets
PIGMA : Plateforme d'Information Géographique Mutualisée en Aquitaine
PDU : Plan des Déplacements Urbains
PEANP : Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SAU : Surface Agricole Utile
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SNCF : Société Nationale des Chemins de fer Français
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
ZPENS : Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles



/ ACTES

--

« Identifier le foncier mobilisable dans le tissu urbain »

Club observation & Stratégie foncière

28 juin 2016

--

« A la conquête du bien logement, observer et agir »

Club observation & Stratégie foncière

03 avril 2015

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

audap agence d'urbanisme atlantique & pyrénées