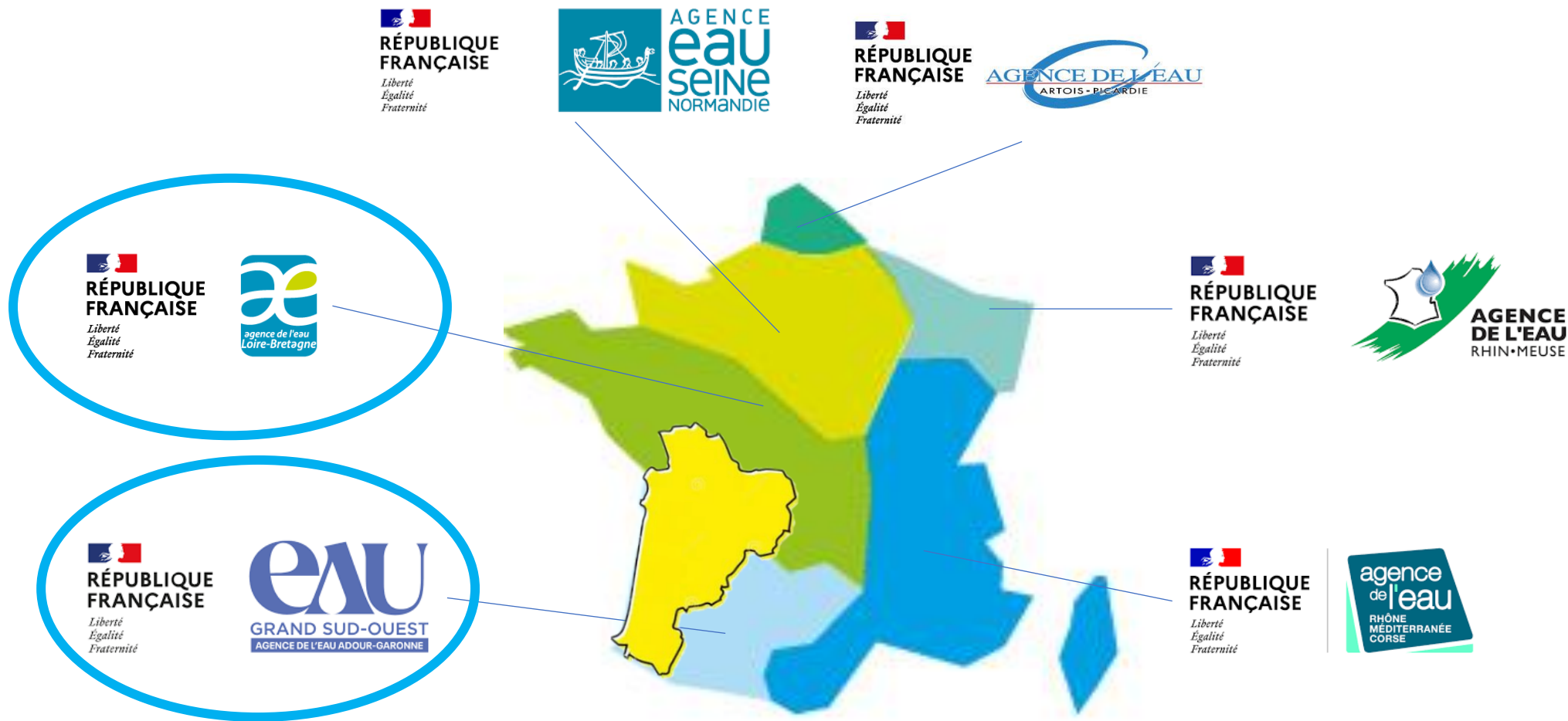


La stratégie foncière, un prérequis à la mobilisation des outils fonciers

Pourquoi définir une stratégie foncière ?

SUR LA REGION NOUVELLE AQUITAINE



POURQUOI UNE STRATÉGIE ?

Une stratégie désigne un processus de conduite de la décision, qui consiste en la définition d'actions cohérentes pour réaliser ou pour atteindre un ou des objectifs.

Elle se traduit, ensuite, au niveau opérationnel en plan d'actions.



Le plan d'actions est un programme de mise en œuvre d'une stratégie. Il permet de passer du niveau conceptuel à celui de l'action. Il précise son horizon temporel et est assorti d'un budget.

POURQUOI UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ?

Le foncier est une **politique complexe**, à mener sur **un temps long**, qui peut rencontrer des **freins localement** et être **aléatoire** pour ce qui concerne les opportunités d'acquisition => nécessité de bien la préparer !

« L'outil foncier » est **au service de** la politique territoriale.

Une **stratégie foncière** doit être un **guide** pour le porteur de projet territorial => proposer des actions foncières efficaces et opérationnelles, utiles à l'atteinte des objectifs du territoire.

UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE C'EST :

- Construire une vision à court, moyen et long terme (au-delà du contrat avec l'agence) de l'action foncière.
- Adapter et articuler les outils fonciers avec les enjeux locaux de la ressource en eau.
- S'appuyer sur le caractère pérenne du foncier pour la reconquête de la qualité de l'eau.
- S'assurer de la pertinence des outils mobilisés et des possibilités d'aboutissement pour une mise en œuvre efficace dans un cadre territorial.
- Un projet planifié dans le temps pour assurer une continuité et un suivi de l'action au fil des contrats.

UNE STRATÉGIE FONCIÈRE AU SERVICE DE LA POLITIQUE TERRITORIALE , C'EST AUSSI :

- Vérifier la capacité technique et financière de faire du porteur (et éprouver sa volonté de faire).
- S'assurer d'un soutien politique pour mettre en œuvre une politique longue et possiblement « conflictuelle ».
- Avoir une maîtrise d'ouvrage légitime et compétente capable de garantir la pérennité des actions sur du long terme.
- La recherche de partenaires et leur bonne coordination.
- Faciliter la prise de décision de l'agence de l'eau.

ELABORER ET INTÉGRER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À UN PROJET TERRITORIAL

La stratégie foncière prépare la phase de **mise en œuvre opérationnelle** => c'est-à-dire assurer la **maîtrise de la propriété ou la maîtrise des usages** d'une surface.

Chaque stratégie doit être **spécifique aux enjeux du territoire**.

Tous les projets de territoire **n'ont pas nécessairement besoin** d'une stratégie foncière.

L'élaboration de la stratégie foncière est **réalisable à différentes étapes** suivant chaque contexte territorial : dès l'élaboration de la stratégie de territoire, au cours du 1^{er} contrat, après plusieurs contrats...

ELABORER ET INTÉGRER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À UN PROJET TERRITORIAL

Chaque étape de la stratégie est à adapter au contexte du territoire, aux objectifs à atteindre, aux capacités (et volonté) de faire du porteur de projet !

Par exemple :

- Il faut une bonne étape d'animation pour partager les enjeux de la maîtrise foncière sur un captage. Enfin, plus importante que sur des milieux naturels humides plutôt en déprise...
- L'état des lieux foncier sera primordial sur des territoires avec un morcellement parcellaire et une diversité des formes d'exploitation (propriété, fermage, convention de gestion,...).
- Ne pas prioriser les secteurs à enjeux fonciers sur des AAC de grande superficie serait une erreur !
- Tenir compte de l'usage initial des sols avec un focus sur les pratiques agricoles => celles en vigueur et les évolutions possibles liées au programme d'actions agricole du projet territorial.

**CONNAÎTRE LES
ENJEUX DE GESTION
DE L'EAU DU
TERRITOIRE**

- politique foncière au service de la politique territoriale
- articuler enjeux «foncier / eau»

**CHOISIR UNE
GOUVERNANCE
POUR LA STRATÉGIE
FONCIÈRE**

- identifier les acteurs
- construire les partenariats
- partager des priorités

**ORGANISER
L'ANIMATION DE
LA STRATÉGIE**

- dynamiser, sensibiliser les acteurs
- trouver des porteurs de projets
- mutualiser des compétences

**PHASE 1 : ORGANISER L'ÉLABORATION
DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE ET SON ANIMATION**

**PHASE 2 : FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX FONCIER ET DÉFINIR
DES OBJECTIFS HIÉRARCHISÉS SUR DES TERRITOIRES À ENJEUX**

**RÉALISER L'ÉTAT
DES LIEUX
FONCIER**

- données territoriales
- données réglementaires, zonages...
- données sur le contexte foncier

**PRIORISER LES
SECTEURS À
ENJEUX**

- cartographier les secteurs

**DÉFINIR LE
NIVEAU DE
MAÎTRISE**

- rechercher par secteur le niveau de maîtrise foncière
- hiérarchiser

**IDENTIFIER
LES OUTILS
FONCIERS**

- combiner les outils
- sélectionner selon objectifs

**TRADUIRE LA
STRATÉGIE
FONCIÈRE DANS
LE CONTRAT
TERRITORIAL**

- traduire dans la stratégie du territoire et dans la feuille de route
- définir un programme d'actions
- et une enveloppe financière

ACTEURS TERRITORIAUX ET PARTENARIAT

La collectivité qui porte la stratégie foncière peut s'appuyer sur 4 grands types d'acteurs pour la mise en œuvre des actions foncières :

- le maître d'ouvrage d'une action foncière (acquisition, mise en gestion,...) ;
- les opérateurs fonciers qui servent d'intermédiaire au maître d'ouvrage (Safer, ...) ;
- les partenaires techniques et financiers ;
- les structures qui mènent des actions d'animation et/ou mettent en œuvre les actions (syndicat mixte, CEN, fédération de chasse,...).

Essentiel, d'identifier ces acteurs avant la définition des objectifs afin de prendre en compte :

- les compétences de chacun sur le foncier,
- et leur légitimité d'action les uns par rapport aux autres.

ANIMER AUPRES DES PROPRIETAIRES – DES USAGERS

Culturellement, le sol correspond à un patrimoine d'une valeur forte : financière, sociale, affective.

Modifier le rapport au sol, par l'usage ou la propriété, peut être source de réticences voire d'oppositions.

Les objectifs de l'animation foncière sont :

- échanger sur l'historique du site, les +/- perçus, les enjeux de l'eau connus ;
- présenter la démarche et les enjeux du programme d'action pour le territoire ;
- les entendre sur le projet, recueillir leurs perceptions et répondre aux questions ;
- identifier les propriétaires qui souhaitent vendre ou échanger leurs parcelles situées dans ou hors du périmètre d'étude (conditions de vente ou d'échange) ;
- identifier les exploitants prêts à changer leurs pratiques...

ETAT DES LIEUX

Collecter les données intéressantes pour la mise en œuvre du plan d'action foncier au regard des objectifs du territoire de reconquête du fonctionnement des milieux aquatiques, des masses d'eau souterraines...



PRIORISATION

Cibler et cartographier les secteurs à enjeux suite à l'état des lieux et définir le niveau de maîtrise foncière => **Prioriser** dans les secteurs à enjeux "eau" identifiés dans la stratégie de territoire



AMBITION FONCIERE

Au sein des secteurs priorités => **identifier** la proportion de **parcelles maitrisables** à court terme (d'ici 2 ans), moyen terme (d'ici 5 ans) et long terme (d'ici 15 ans).

La surface foncièrement maitrisable va conditionner l'ambition des programmes d'action du projet territorial et son budget !

LA BOITE À OUTILS FONCIÈRE

Une stratégie foncière implique souvent la combinaison d'outils différents (animation, veille, acquisition, bail rural environnemental, ORE,...).

Le processus de sélection des outils fonciers nécessite :

- d'avoir défini les enjeux du territoire et de les avoir traduits en objectifs fonciers,
- la prise en compte : du contexte foncier (nature de la propriété, morcellement), de la volonté des propriétaires, des possibilités réglementaires, des acteurs présents et des financements disponibles.

UNE STRATÉGIE FONCIÈRE...

... POURQUOI ?

Pour maîtriser l'usage des parcelles dans les zones à enjeu en complément des mesures existantes.

... C'EST QUOI ?

Un plan d'action permettant la mise en œuvre d'outils fonciers visant la préservation des zones à enjeu.

... POUR QUI ?

Les maîtres d'ouvrage publics compétents sur les zones à enjeu.

... COMMENT ?

En quatre étapes et en valorisant les outils fonciers adaptés (tableau ci-dessous).

... POURQUOI LES SAFER ?

La protection de l'environnement et la dynamisation de l'agriculture font partie de leurs missions.

LES 4 ÉTAPES DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE DANS LES ZONES À ENJEU EAU

ÉTAPES	ACTIONS	OUTILS (Outils exclusifs Safer)
1 Veiller et Analyser	- Surveiller les projets de vente sur les zones à enjeu eau - Analyser la structure foncière des propriétés et des exploitations agricoles, construire et planifier le volet opérationnel	- Outil d'intelligence foncière Vigifoncier - Diagnostic foncier - Etudes de faisabilité foncière
2 Acquérir le foncier	- À l'amiable en zone à enjeu eau - À l'amiable hors zone à enjeu eau pour la constitution d'une réserve foncière et la réalisation d'échanges (compensation des surfaces des propriétaires) - Demander une préemption Safer pour faire aboutir un projet de préservation d'une zone à enjeu eau - Réserver des espaces pour compenser et relocaliser des exploitants hors zone à enjeu eau	- Appel à candidatures Safer - Négociation pour le compte de la Collectivité - Appel à candidatures Safer - Droit de préemption Safer pour motif agricole et environnemental - Stockage Safer (pour relocalisation des exploitants) avec gestion temporaire du stock par Convention d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP)
3 Valoriser les parcelles acquises par la collectivité	- Mettre en gestion temporaire le foncier acquis - Mettre en gestion durable le foncier acquis	- Convention de Mise à Disposition (CMD)/bail Safer - Intermédiation locative (recherche d'exploitant et établissement du bail rural à clauses environnementales)
4 Maîtriser l'usage des parcelles en propriété privée	- Contractualiser des pratiques environnementales avec des propriétaires volontaires - Mettre en place des clauses environnementales lors de ventes maîtrisées par la Safer	- Obligation Réelle Environnementale (ORE) - Cahier des charges environnemental Safer

LES ACTIONS FONCIERES ELIGIBLES ET/OU MOBILISABLES DANS UN CONTRAT TERRITORIAL AVEC L'AGENCE DE L'EAU LOIRE-BRETAGNE

- l'animation – veille foncière
- les études foncières (exemples AFAFE, ECIR,...)
- l'acquisition
- les échanges en propriété (≠ réserve foncière)
- les plans de gestion, les travaux

Définir une stratégie foncière est un **préalable obligatoire** pour bénéficier des aides financières pour toutes acquisitions et autres actions foncières dans le cadre d'un contrat territorial.

Garantir des modalités de gestion favorable à la ressource en eau.

LES ACTIONS FONCIERES ELIGIBLES ET/OU MOBILISABLES DANS UNE DEMARCHE TERRITORIALE VALIDEE AVEC L'AGENCE DE L'EAU ADOUR-GARONNE

- la veille
- l'animation
- l'acquisition foncière :
 - Seulement si réalisée en vue de la maîtrise foncière sur les démarches territoriales validées avec l'AEAG, après définition d'une stratégie foncière
 - Et en apportant la garantie d'une gestion pérenne compatible avec la préservation de la ressource eau (ex : bail environnemental)
 - + En recherchant le maintien de la vocation agricole des terres

POUR EN SAVOIR PLUS...

Élaborer et intégrer une stratégie foncière à un contrat territorial - AELB

Collectivités, préservez les ressources en eau et les milieux aquatiques sur votre territoire par une stratégie foncière avec la Safer - Outils fonciers et exemples opérationnels – AEAG et SAFER (Nouvelle Aquitaine – Occitanie - Auvergne-Rhône Alpes)

MERCI



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

 **LES
AGENCES
DE L'EAU**