

# Stratégies foncières locales

Intervenant : **Corinne PODLEJSKI**

Atelier 5 – Stratégies foncières en faveur des zones humides

Rencontres Eau, espaces, espèces  
12 et 13 mars 2013 à Tours

Crédit photo : © Thierry DEGEN/METL-MEDDE



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE  
DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE

Centre d'Études Techniques de l'Équipement Méditerranée

[www.cete-mediterranee.fr](http://www.cete-mediterranee.fr)

Un guide à l'attention des collectivités, des services de l'État et ses établissements publics

Élaboré en collaboration avec :

- les fédérations nationales CEN, SAFER, PNR, ADF,
- CELRL, AE RMC et AP,
- EPF Nord-Pas-de-Calais
- MAAF et MEDDE

A partir d'une 50 aine d'expériences



## STRATÉGIES FONCIÈRES LOCALES ET MOBILISATION DES OUTILS FONCIERS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

MARS 2013



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE  
DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE

# Stratégies foncières locales : pourquoi ?



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE  
DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE

# Constats

- Érosion accrue de la biodiversité en raison notamment de l'artificialisation des sols, la fragmentation des habitats,
- Des politiques de protection insuffisantes pour enrayer la destruction des milieux et la perte de biodiversité,
- Des interventions foncières à optimiser.

➔ Nécessité de concevoir de nouvelles politiques de préservation intégrant la dynamique globale de fonctionnement des écosystèmes et le niveaux de pression,

➔ Nécessité d'accompagner ces nouvelles politiques, de stratégies foncières locales, permettant l'articulation et la coordination des acteurs, la combinaison des outils fonciers, réglementaires et contractuels, pour maintenir ou adapter des usages privés ou publics compatibles avec la préservation de la biodiversité.



# Des stratégies foncières pour des réalisations à la hauteur des enjeux

**Objet d'une stratégie foncière en faveur de la biodiversité** accompagner la mise en œuvre d'une ou plusieurs politiques sectorielles dont les objectifs contribuent à :

- garantir le maintien des espèces faunistiques et floristiques,
- préserver et/ou favoriser le fonctionnement écologique des hydroécosystèmes (restaurer la capacité d'expansion des crues, la libre divagation des cours d'eau, reconnecter les petits affluents ....),
- préserver la ressource en eau,
- lutter contre la destruction et le morcellement des espaces agricoles et naturels .....

**De nouvelles opportunités :**

- Des dynamiques en cours visant à définir des stratégies de biodiversité à toutes les échelles :
  - régionale, départementale, communale et intercommunale



# Une dynamique qui concerne tous les acteurs fonciers

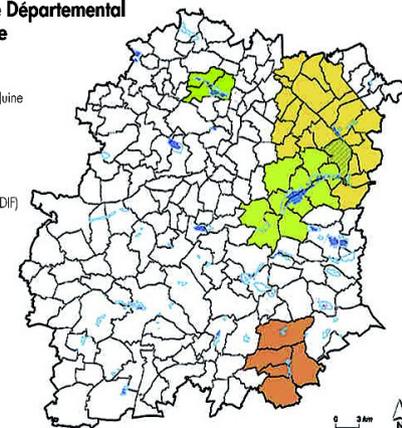
- **politiques ENS des départements** :  
délimitation et hiérarchisation des espaces à enjeux, établissement des zones de préemption, formalisation de stratégie départementale intégrant TVB, biodiversité ordinaire et protection de la ressource en eau...

→ prise de conscience de la nécessité de recourir plus activement à l'acquisition foncière et d'optimiser les interventions en recherchant cohérence et complémentarité avec d'autres collectivités et acteurs fonciers. Évolution vers des réseaux écologiques pluri-partenaires



Pôles naturels majeurs et Périmètre Départemental d'Intervention Foncière de l'Essonne

- Marais des Basses vallées de l'Essonne et de la Juine
- Val de Seine
- Bulles du Hurepoix
- Haute vallée de l'Essonne
- Périmètre Départemental d'Intervention Foncière (PDIIF)
- Propriétés départementales



Source : IGN - Conseil Général de l'Essonne  
Juillet 2011

# Une dynamique qui concerne tous les acteurs fonciers

- **politique foncière du CELRL** : stratégie foncière 2005-2050 en cours de révision qui intégrera une analyse de l'évolution des pressions et les nouveaux enjeux liés à la préservation de biodiversité.



Le CELRL se dotera en 2014 d'un schéma de priorisation de l'action foncière et fixera des objectifs intermédiaires à 2030 reposant sur des critères d'intervention plus sélectifs et le recours à des moyens d'action plus volontaristes.

- **politique foncière des agences de l'eau** : des stratégies foncières de sauvegarde des zones humides approuvées par les comités de bassin qui précisent voire spatialisent les secteurs de zones humides concernés, définissent les modalités et conditions d'attribution des aides.



# Une dynamique qui concerne tous les acteurs fonciers

- **Politique foncière des CEN** : confortée par la loi grenelle II, l'intervention foncière des CEN est constitutif de leurs missions. Des stratégies se formalisent progressivement et s'intègrent dans le plan d'action quinquennal conditionnant l'agrément.
- **Fondations** des stratégies foncières visant l'acquisition et la gestion (WWF France, Fondation pour la Protection des Habitats de la Faune Sauvage, projet de Fondation Terre de Liens, ...)
- **Fonds de dotation** : qui peuvent intégrer dans leur patrimoine du foncier acquis par d'autres acteurs permettant l'inaliénabilité des biens fonciers acquis .



# Des stratégies foncières Comment ? Quelques repères méthodologiques



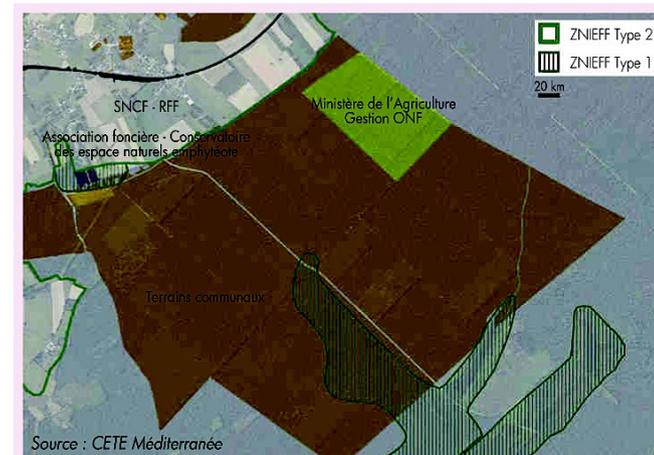
# Définir des objectifs hiérarchisés sur des territoires à enjeux

- par l'analyse des pressions, de l'intérêt patrimonial et fonctionnel, la connaissance de la nature des propriétés, leur situation au regard des sites déjà acquis, **des stratégies des autres acteurs.**

**Idée forte** : cohérence foncière, gestion cohérente à grande échelle = sites ou périmètres d'intervention prioritaire

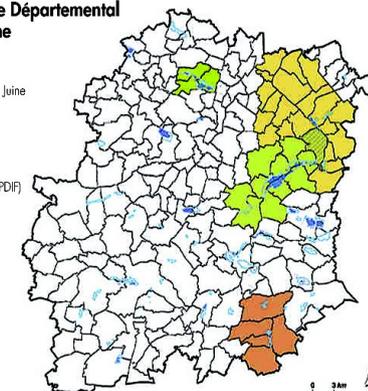
- par un questionnement sur : les usages souhaités, les objectifs fonciers ( acquisition, location), les échéances, les modalités : de manière plus ou moins active ( animation et/ou veille foncière).

**Idée forte** : hiérarchiser l'action foncière



Pôles naturels majeurs et Périmètre Départemental d'Intervention Foncière de l'Essonne

- Marais des Basses vallées de l'Essonne et de la Juine
- Val de Seine
- Bulles du Hurepoix
- Haute vallée de l'Essonne
- Périmètre Départemental d'Intervention Foncière (PDF)
- Propriétés départementales



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE  
DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE

# Quels niveaux de maîtrise foncière rechercher ?

Deux niveaux de maîtrise d'un site :

- Être propriétaire, usufruitier ou titulaire d'un bail emphytéotique ,
- Être titulaire d'un bail ou d'une convention de gestion.

➤ souvent conditionné par la volonté des propriétaires en place, peut évoluer dans le temps et dans l'espace.

Les conventions de gestion sont peu encadrées par la réglementation.

Avantages : alternative à l'acquisition, peut permettre une plus grande et rapide diffusion des pratiques de gestion écologiques,  
Inconvénients : absence de garantie au-delà du court-terme (5 ans)  
et risque de perte des investissements (en cas de travaux)

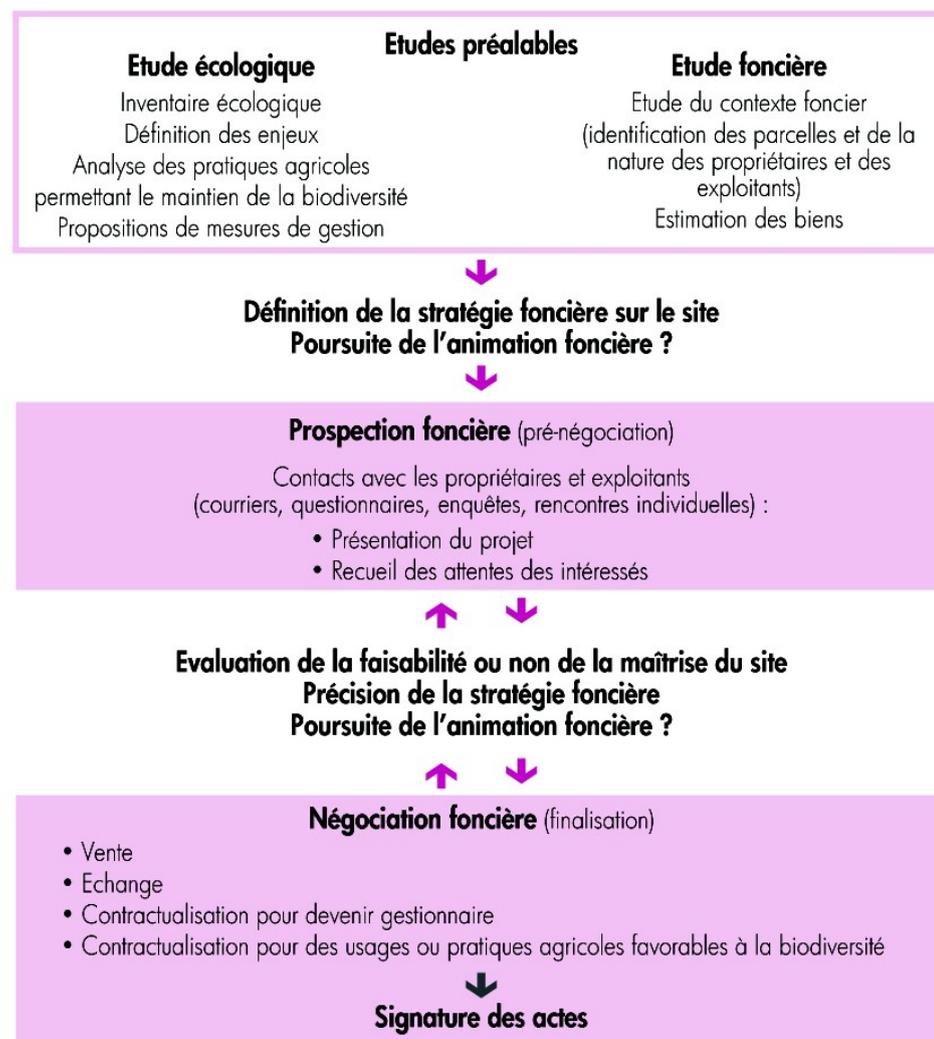
➤ Idée partagée : sur les secteurs à enjeux, rechercher un niveau de maîtrise élevé

# Choisir les modalités d'intervention foncière

- Veille foncière permet de :
  - connaître les projets de ventes
  - exercer son droit de préemption ou négocier avec le futur acquéreur

Nécessite d'être détenteur d'un DP ou de conventionner avec un détenteur (SAFER)

- Animation foncière :
  - démarche active auprès des propriétaires pour l'acquisition amiable ou la contractualisation



# Établir des partenariats pour assurer une maîtrise d'ouvrage multiple

- **Exemple des politiques ENS**

- des maîtrises d'ouvrage différentes en fonction de l'intérêt des sites : ex sites départementaux, sites locaux, sites parcs.
- délégation du DP et aide à l'acquisition : ex délégation par la commune du DPENS à un EPCI/syndicat de rivière dans le cadre TVB.
- les différentes MO participent à la réalisation d'un projet commun, des comités de sites partenariaux peuvent être instaurés pour capitaliser, évaluer la stratégie départementale.



Dans tous les cas, les communes sont des partenaires fondamentaux, elles approuvent la création de ZPENS sur leur territoire.



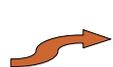
# Établir des partenariats pour des interventions coordonnées

- coordination dans l'exercice des droits de préemption
  - un acteur peut décider de renoncer sur certains secteurs à son droit de préemption au profit d'un autre (ex en moyenne vallée de la somme sur les ZH),
  - une répartition géographique ou par type d'espace peut être formalisée (ex Schémas d'intervention foncière de Hérault).
- coordination dans la hiérarchisation des priorités, et dans les modalités de financement des acquisitions de zones humides
  - les partenariats entre le CELRL et les agences de l'eau (AE)
  - les partenariats entre les AE et les départements et les AE et les CEN.
- coordination dans la gestion des sites acquis :
  - les partenariats entre le CELRL et les collectivités et entre le CELRL et les CEN ( convention nationale de 2008 CEN-CELRL).



# Les politiques foncières de sauvegarde des zones humides : des spécificités ?

- Des objectifs d'acquisition d'ici 2015 de 6700 ha par le CELRL et 13300 ha par et via les AE
- Une mission des AE qui se traduit par des dispositifs partenariaux selon trois objectifs :
  - aider financièrement des acteurs publics et privés à acquérir (CELRL, départements, CEN),
  - **faire émerger de nouveaux maîtres d'ouvrage principalement des collectivités et leur groupement via les SAFER, CEN, PNR, EPF,**
  - permettre l'acquisition et la gestion foncière par les agences.



Nécessite le plus souvent la mise en œuvre d'une animation territoriale (trouver des porteurs de projets et sensibiliser les acteurs locaux)



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE  
DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE

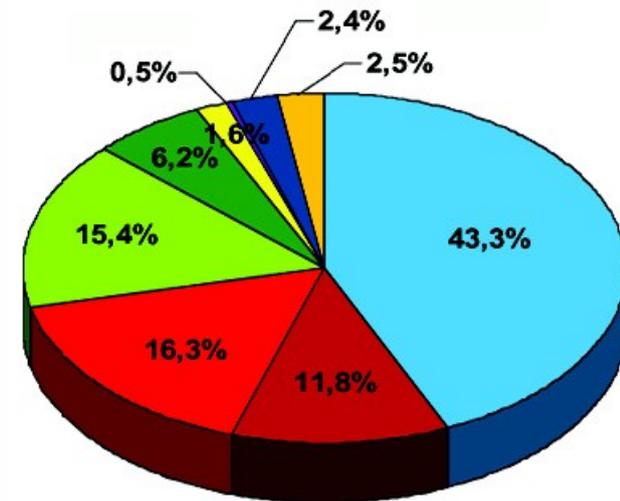
# Les politiques foncières de sauvegarde des zones humides : des spécificités ?

De nombreux acteurs  
potentiellement  
porteurs de projets...

... et d'ores et déjà

un état des lieux des acquisitions  
financées par les agences  
2007- 2010 qui fait ressortir une  
grande diversité.

Surfaces ZH acquises  
par bénéficiaires au niveau national



- Conservatoire du littoral
- Conseils Généraux
- CEN
- Communes - EPCI
- Associations
- Structure de gestion de rivière
- Fédération de Pêche
- Fondation
- Autres



# Accès au guide :

[http://intra.cete-mediterranee.i2/IMG/pdf/Guide\\_Methodologique\\_Mars\\_2013\\_cle716c2b.pdf](http://intra.cete-mediterranee.i2/IMG/pdf/Guide_Methodologique_Mars_2013_cle716c2b.pdf)

## Correspondants

### **Corinne Podlejski**

Chef du Service Politiques Territoriales et Foncières

[corinne.podlejski@developpement-durable.gouv.fr](mailto:corinne.podlejski@developpement-durable.gouv.fr)

04-42-24-79-73

### **Béatrice Voogden :**

Chargée d'études Politiques foncières et ressources naturelles

[beatrice.voogden@developpement-durable.gouv.fr](mailto:beatrice.voogden@developpement-durable.gouv.fr)

04-42-24-79-62



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE  
DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE