



STRATÉGIE DE MAÎTRISE FONCIÈRE DES MILIEUX ALLUVIAUX DU RHÔNE À MONTÉLIMAR

Retour d'expérience d'actions pour les zones humides des vallées du Rhône et de la Saône

MAÎTRE D'OUVRAGE

Conservatoire d'espaces naturels
Rhône-Alpes



Localisation des secteurs ciblés

SURFACE CIBLÉE

625 hectares (enquête)

48 hectares (animation foncière)

DATE DE RÉALISATION

Depuis 2015

LOCALISATION

Région Auvergne-Rhône-Alpes
Départements de la Drôme et de
l'Ardèche : milieux alluviaux du fleuve
Rhône vers Montélimar

TYPE D'OPÉRATION

Maîtrise foncière

TYPES DE MILIEUX

Zones humides en vallée
alluviale

COÛT TOTAL

Enquête d'opportunité
foncière : 10 000 €

Acquisition : 3 000 à 5 000 € / ha

« La maîtrise foncière est un pilier de la préservation des milieux naturels, en particulier dans des contextes à fortes pressions comme la vallée du fleuve Rhône. C'est une étape complexe, qui nécessite du temps, liant des démarches techniques et administratives et faisant appel à des capacités de dialogue et de négociation... donc une grande attention aux relations humaines ! »

Vincent Raymond, chargé de projets
Conservatoire d'espaces naturels
Rhône-Alpes

LE PROJET EN BREF

Dans l'intérêt d'une préservation durable des espaces naturels alluviaux, le Conservatoire a déployé une animation foncière sur les zones humides relictuelles le long du fleuve Rhône dans le secteur de Montélimar.

L'objet vise la maîtrise du sol ou de son usage. Le Conservatoire a alors sollicité les services de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) dès 2015 afin de réaliser, sur 625 ha, une enquête sur la propriété foncière complétée d'une animation foncière active et d'une veille.

POURQUOI CE PROJET ?

Les zones humides relictuelles le long du fleuve Rhône vers Montélimar sont en grande majorité des espaces dont le fonctionnement est dégradé, sous pression des activités anthropiques et dans des états de conservation altérés.

Il s'agit de restaurer des zones humides utiles pour le territoire et ses populations. Ceci passe par le développement d'une maîtrise foncière par le Conservatoire de la plus grande surface possible de zones humides afin de préserver durablement ces milieux et de mener, en concertation et partenariat avec les acteurs locaux, des actions de restauration et de gestion adaptées.

LES ÉTAPES DE L'ANIMATION FONCIÈRE

Définir une stratégie foncière : cibler les secteurs d'interventions, mieux connaître le contexte local, rencontrer les principaux acteurs et usagers et évaluer le prix du foncier.

Mener l'étude du contexte et de la structure foncière : par la cartographie des propriétaires et de leurs parcelles, l'inventaire du nombre et de la typologie des propriétaires et enfin l'analyse des secteurs prioritaires d'enquête.

Informers les propriétaires et négocier : via un contact courrier et un questionnaire auprès des propriétaires et exploitants, puis une prise de contact individuel (par téléphone et/ou rencontre physique) avec les propriétaires ayant répondu favorablement à l'enquête ou identifiés comme « à enjeux », et enfin une négociation avec les propriétaires. En cas de conventionnement, les échanges avec les propriétaires auront pour finalité de parvenir à un accord sur les modalités de gestion des parcelles et la durée du conventionnement.

Aboutir à un conventionnement ou à une acquisition.



625 ha
438 parcelles
198 ayants droit

Zone d'étude globale



48 ha
213 parcelles
144 ayants droit

Périmètre d'animation foncière

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE FONCIÈRE

Les terrains ciblés correspondent aux périmètres des zones humides et représentent une surface cadastrale de 625 ha pour 438 parcelles, 127 comptes de propriété et 198 ayants droit. A noter que 8 comptes détiennent à eux seuls 87% de l'emprise du périmètre d'étude. Il s'agit de personnes publiques (État, communes), du concessionnaire CNR (Compagnie nationale du Rhône) et de personnes privées comme les carriers ou des entreprises de travaux publics.

Suite à l'étude du contexte et de la structure foncière, un recentrage du périmètre d'animation s'est opéré sur une surface de 48 ha (213 parcelles, 144 ayants droit).

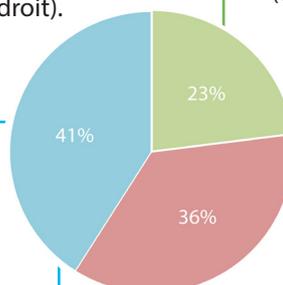
Sur les 144 enquêtes envoyées, 67 ayants droits ont répondu. La position des ayants droit quant à une éventuelle vente ou un transfert de droits est indiquée ci-contre.

L'enquête a ciblé un potentiel d'environ 11 ha maîtrisables, sous réserve que les conditions financières soient revues à la hausse.

Position non déterminée

- indécis (6,2 ha)
- position inconnue (11,5 ha)
- autres (1,9 ha)

Propriétaires à relancer pour 19,6 ha



Position favorable

- vendeur (4 ha)
- bail/convention d'usage (0,5 ha)
- promesse de vente en cours (0,5 ha)
- vendeur sous condition de prix (6 ha)
- vendeur sous condition autre (0,2 ha)

Maîtrise foncière envisageable sur 11,2 ha

Position défavorable

- ne rien faire (17 ha)
- propriétaire inconnu (0,5 ha)

Maîtrise foncière non envisageable sur 17,5 ha

IDÉES À RETENIR

- **La constitution d'une base de données foncières** pour un suivi performant de l'animation foncière.
- **Savoir concentrer son animation foncière** en priorisant fortement les enjeux.
- **L'information des communes** avant le déroulement de l'enquête.
- **L'évaluation fine du prix du foncier** (Direction de l'immobilier de l'État, Safer, notaires...) tout en définissant une marge afin de préparer la négociation avec le vendeur.
- **La nécessité d'appui d'un notaire** connaissant la stratégie foncière et le projet du futur acquéreur, ainsi que les spécificités d'une telle démarche de maîtrise foncière de milieux naturels.
- **Des échanges réguliers avec les notaires des propriétaires** et la clarification des procédures pour aboutir à l'acte de vente (les projets d'acquisition de petites parcelles de milieux naturels intéressent peu les notaires).
- **La possibilité de retenir des bonifications de prix**, comme un bonus rapidité à la signature de la promesse de vente. Cela permet d'inciter certains propriétaires à la vente.
- **Des relances régulières** auprès des propriétaires dans la phase de négociation et auprès des notaires dans la phase de formalisation.
- **De la patience**, les démarches d'animation foncière sont très longues.

BILAN

Les négociations menées auprès des propriétaires ayant répondu favorablement à l'enquête ont abouti à une maîtrise foncière d'environ **15 ha de zones humides**, très morcelées sur l'ensemble du périmètre. Ce résultat est à corréliser avec les caractéristiques foncières de parcelles enclavées et de taille très réduite, à la présence de nombreux usages peu compatibles avec un projet de préservation des milieux naturels (et des coûts d'acquisition concurrentiels hors marché foncier), à l'attachement fort des propriétaires sur ces espaces (zones proches d'urbanisation, d'aménagement).

Les démarches de maîtrise foncière sont à envisager sur des temps très longs. Plusieurs dossiers sont encore en attente d'aboutissement, soit au niveau des négociations, soit au niveau des procédures notariales.

Les apports d'un tel projet sont également à mettre en relation avec l'animation locale soutenue du Conservatoire. Cela conduit au renforcement des partenariats avec les collectivités et les usagers et à l'ancrage local du Conservatoire. Ce dernier a renforcé sa légitimité à intervenir sur ce territoire, en complémentarité des autres acteurs, dans un objectif commun de retrouver un « nouveau » visage du fleuve.

L'animation territoriale peut également aboutir à la signature d'autorisations d'occupation temporaires (AOT) avec la Compagnie nationale du Rhône (CNR), concessionnaire du fleuve Rhône, comme cela a été le cas en 2021 pour un ambitieux projet de renaturation des zones humides des Iles du Rhône, projet réalisé grâce au soutien financier de l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse, de l'Union européenne (FEDER) et de la CNR dans le cadre du Plan Rhône-Saône (en savoir plus : www.cen-rhonealpes.fr/restauration-lac-du-meyrol-et-les-iles-du-rhone).



PHRASES CLÉS

DU COURRIER ENVOYÉ AUX PROPRIÉTAIRES

« Ces espaces jouent un rôle essentiel dans la qualité de la ressource en eau du territoire et dans la régulation. »

« Ils constituent des réservoirs de biodiversité importants...

... et un patrimoine culturel et paysager remarquable. »

« Néanmoins, ils continuent à être menacés et fragilisés à court terme. »

« Ainsi, ces espaces nécessitent une gestion conservatoire adaptée pour les préserver. »

« Le Conservatoire souhaite poursuivre la démarche de préservation des milieux humides des bords du Rhône...

... en maîtrisant à l'amiable des parcelles à fort enjeu. »

« La réussite de ce projet repose en grande partie sur la participation volontaire des propriétaires. »



PERSPECTIVES

- Consolider les secteurs déjà maîtrisés, par la poursuite d'une animation foncière (secteurs à enjeux, parcelles limitrophes, relance des propriétaires hésitants...), soit en régie soit en sous-traitance. L'objectif est d'obtenir à moyen terme des espaces naturels maîtrisés de surface significative (cohérence géographique, fonctionnelle).
- Assurer une veille foncière sur les secteurs à enjeux de zones humides. La Safer informe le Conservatoire lors des projets de vente sur les secteurs à enjeux et peut être sollicitée pour une négociation à l'amiable afin de maîtriser les parcelles en zones humides.
- Mettre en place une gestion adaptée de ces espaces, en conduisant des études d'amélioration des connaissances (écologiques, fonctionnelles, socio-économiques...), une concertation avec les acteurs et usagers locaux, l'élaboration d'un plan de gestion partagé, la mise en œuvre d'actions, le maintien d'une dynamique locale de préservation...

LA MAÎTRISE FONCIÈRE DANS LES ESPACES NATURELS

Au-delà de la maîtrise foncière par acquisition, un panel d'autres outils peut être mobilisé, en fonction du contexte et de la négociation avec le propriétaire. Il existe par exemple : le bail emphytéotique, le bail civil, la convention de gestion, l'accord verbal, l'obligation réelle environnementale (ORE).

Pour en savoir plus : cen-rhonealpes.fr/la-maitrise-du-foncier



BUDGET ET PARTENARIATS

PARTENAIRES TECHNIQUES



PARTENAIRES FINANCIERS



RÉPARTITION DES COÛTS

10 000 € TTC

pour l'enquête d'opportunité foncière pour 625 ha (127 comptes), avec enquête active sur environ 30% des comptes.

3 000 à 5 000 € / ha

de budget moyen d'acquisition (coût du terrain hors frais notariés).



En savoir



Cette fiche a été réalisée avec le Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes.

Contact :

Vincent Raymond
vincent.raymond@cen-rhonealpes.fr
04 75 36 30 59
www.cen-rhonealpes.fr



Fiche réalisée avec le soutien de l'Union européenne