



# TRANSFORME

TRANSaction Foncière et Régulation des usages des Milieux aquatiques

## La transaction foncière comme cadre d'analyse et d'action

Journée ARRAA Vendredi 09 novembre 2018

« Mise en place d'une stratégie foncière pour faciliter Les opérations de restauration et de gestion des milieux aquatiques »



Appel à projet AFB 2017 : L'action foncière au service de la préservation et de la restauration des milieux aquatiques

# Un point de départ

- La maîtrise du foncier comme préalable aux actions de préservation et de restauration des milieux aquatiques
- Des processus de négociation pas toujours explicités et qui dépassent la question foncière



Opération « un nouveau lit pour la Veyle » (Bonfond 2010)

# La transaction foncière comme transaction territoriale

- Acteurs publics et privés
- Des représentations différentes
- Objectifs et des moyens d'action différents
- Des conflits/tensions

Un jeu d'acteurs

- Ici la protection et la restauration des milieux aquatiques
- qui s'articule avec des enjeux territoriaux

Un problème collectif à résoudre

Un processus de négociation

Un compromis, des accords

- Un processus territorial, collectif et permanent
- Ayant pour objet la maîtrise du foncier et les enjeux du territoire

- Un compromis à l'échelle du territoire
- Des Echange(s) autour des droits de propriété et d'usage avec des contrepartie(s)

- *Ensemble des processus de négociation*
- *an vue de résoudre un problème collectif*
- *mobilisant de multiples acteurs*
- *qui se formalise au travers d'actions foncières*
- *et qui s'inscrit dans Le temps et dans L'espace*

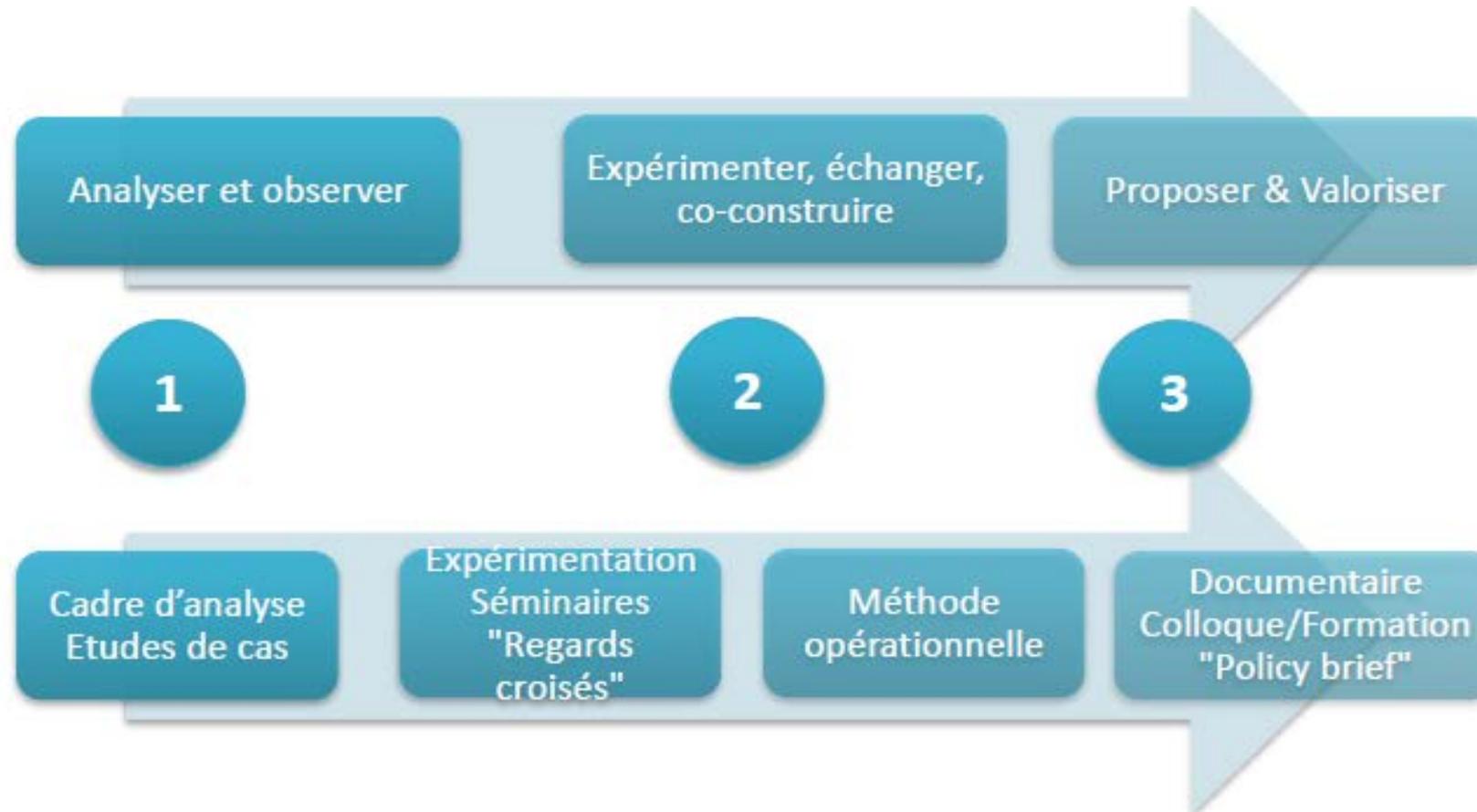
# Les objectifs du projet TRANSFORME

- L'objectif principal du projet est de développer (1) un **cadre d'analyse pluridisciplinaire** et (2) un **cadre d'action stratégique**
- Il s'agira plus particulièrement :
  - de **qualifier et d'analyser finement les instruments juridiques** aujourd'hui disponibles pour la **maîtrise foncière et la régulation des usages**
  - de **questionner ces instruments et leur choix** comme l'expression de la transaction à l'œuvre sur un territoire entre gestionnaires et usagers
  - de proposer un **cadre permettant aux gestionnaires d'appréhender leurs actions** dans le domaine de la maîtrise foncière comme autant de processus de négociation et de gouvernance

# La gouvernance du projet

- Le consortium de chercheurs
  - Laboratoire Géomatique et Foncier (GeF), CNAM
  - INRA Rennes
  - Laboratoire CRHOME, Université de Nîmes.
  - ART-DEV Université Paul Valéry Montpellier 3
  - CITERES, Université François Rabelais Tours
- Partenaires locaux
  - EPTB Dordogne -Epidor
  - Association Rivières Rhône-Alpes-Auvergne
- Agence Française pour la Biodiversité
- Comité de pilotage du programme animé par l'AFB
- Comité d'experts

# La démarche



- **Echelon national** : Etat des connaissances pluridisciplinaires
- **Echelon régional** : les séminaires « regards-croisés »
- **Echelon local** : observation et expérimentation sur 3 sites d'étude

## Etape 1 : Analyser et observer

- Elaboration du cadre d'analyse et de l'état de l'art (analyse nationale et européenne)
- Réalisation des études de cas : la Dordogne, le Cher et la Reyssouze

## Etape 2 : Expérimenter, échanger, co-construire

- Rencontre entre chercheurs et acteurs : confrontation des premiers résultats et mise en perspective avec des retours d'expériences menées dans d'autres contextes régionaux ou nationaux
- Formalisation d'une méthodologie d'élaboration de stratégies foncières
- Expérimentation dans le bassin de la Dordogne

## Etape 3 : Proposer et valoriser

- Valorisation et diffusion des résultats du projet tant d'un point de vue académique qu'opérationnel

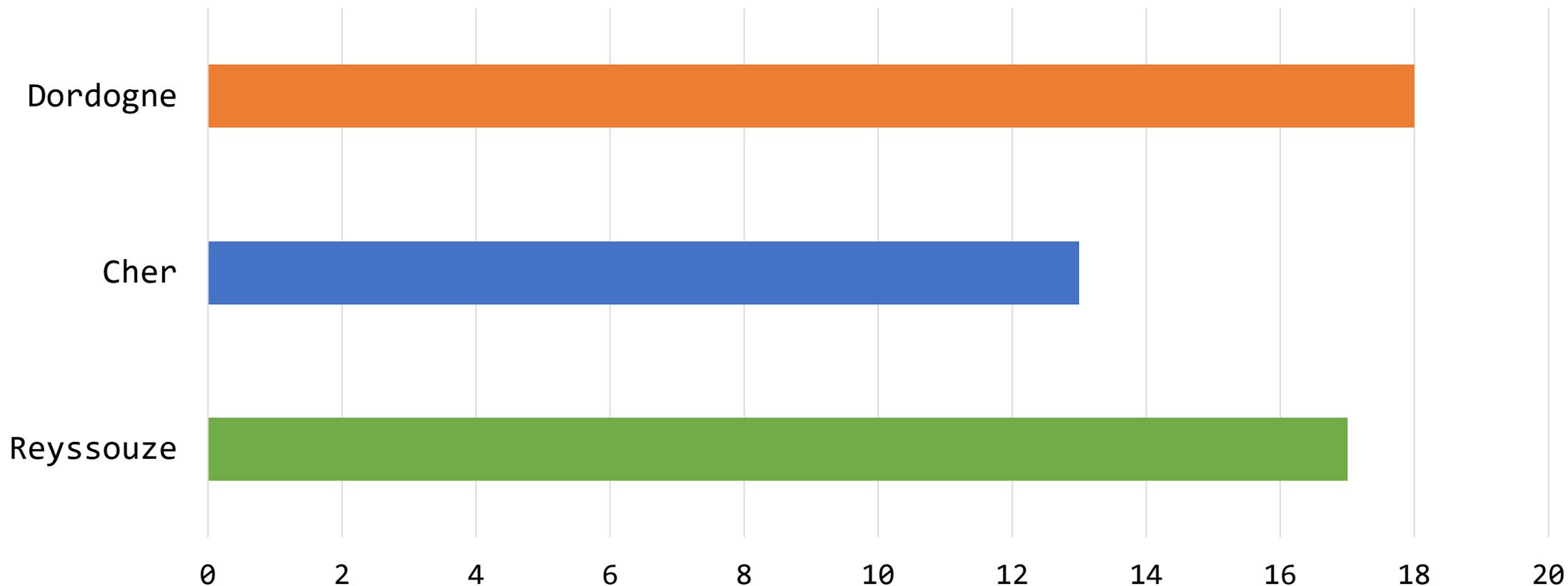


## Les terrains d'étude

- Le Bassin du Cher
- Le Bassin de la Reyssouze
- Le Bassin de la Dordogne

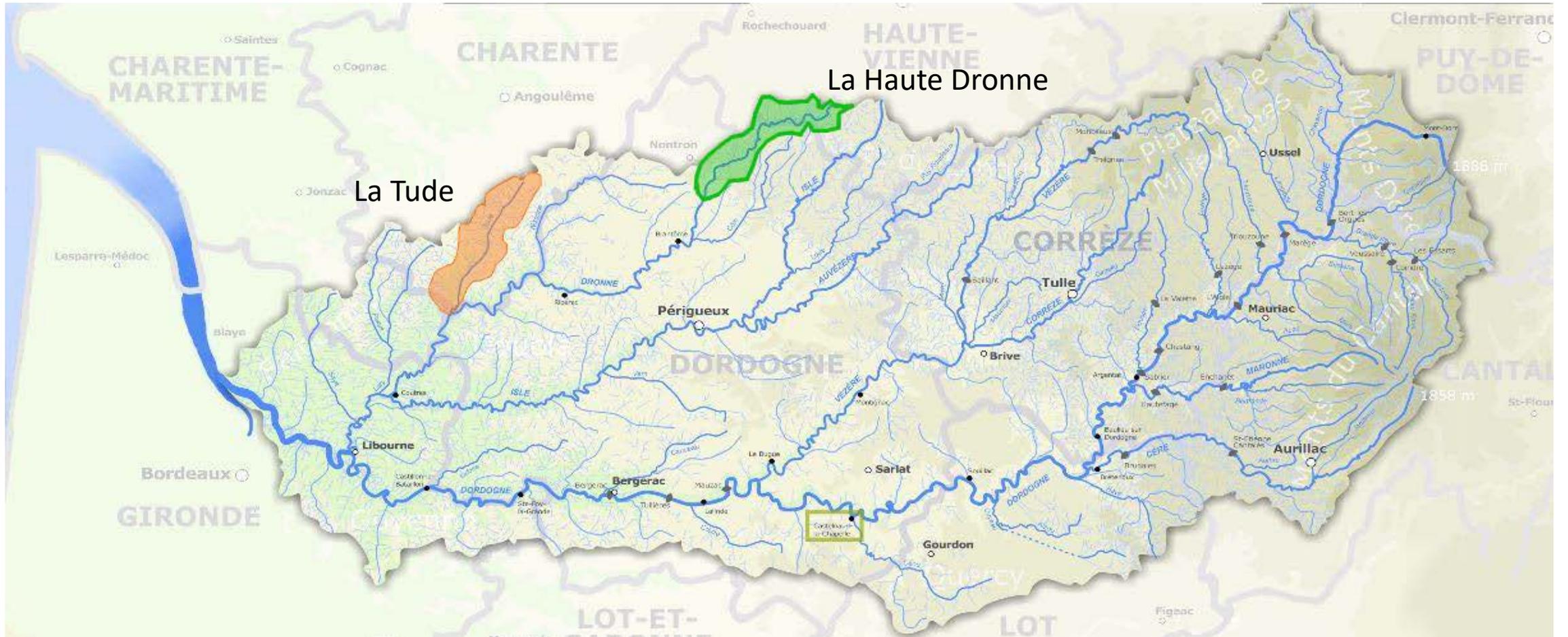
# Enquêtes en cours

Nombre de personnes rencontrées



*Techniciens, élus, association, propriétaires, usagers*

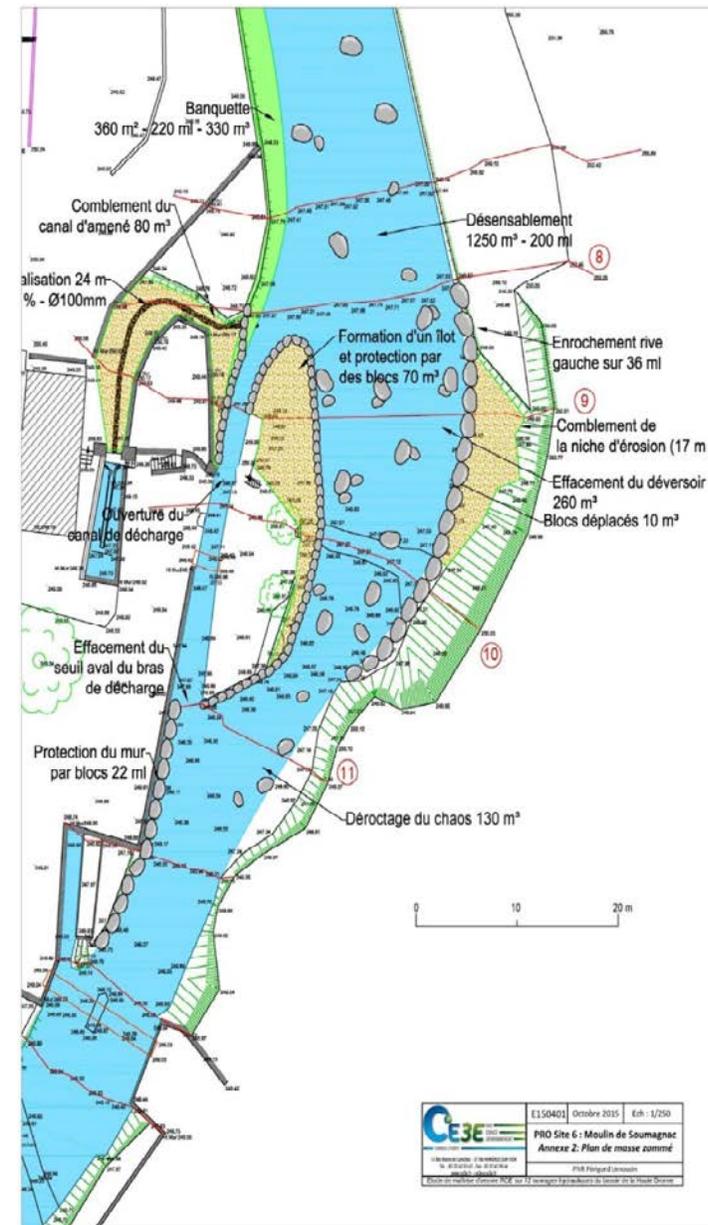
# Bassin de la Dordogne : un focus sur la restauration de la continuité



# La question de l'emprise



Contournement du Moulin du Pavillon (La Tude)



Effacement du moulin de Soumagnac (Dronne)

# La question des jeux de valeurs et de pouvoirs dans le processus de négociation

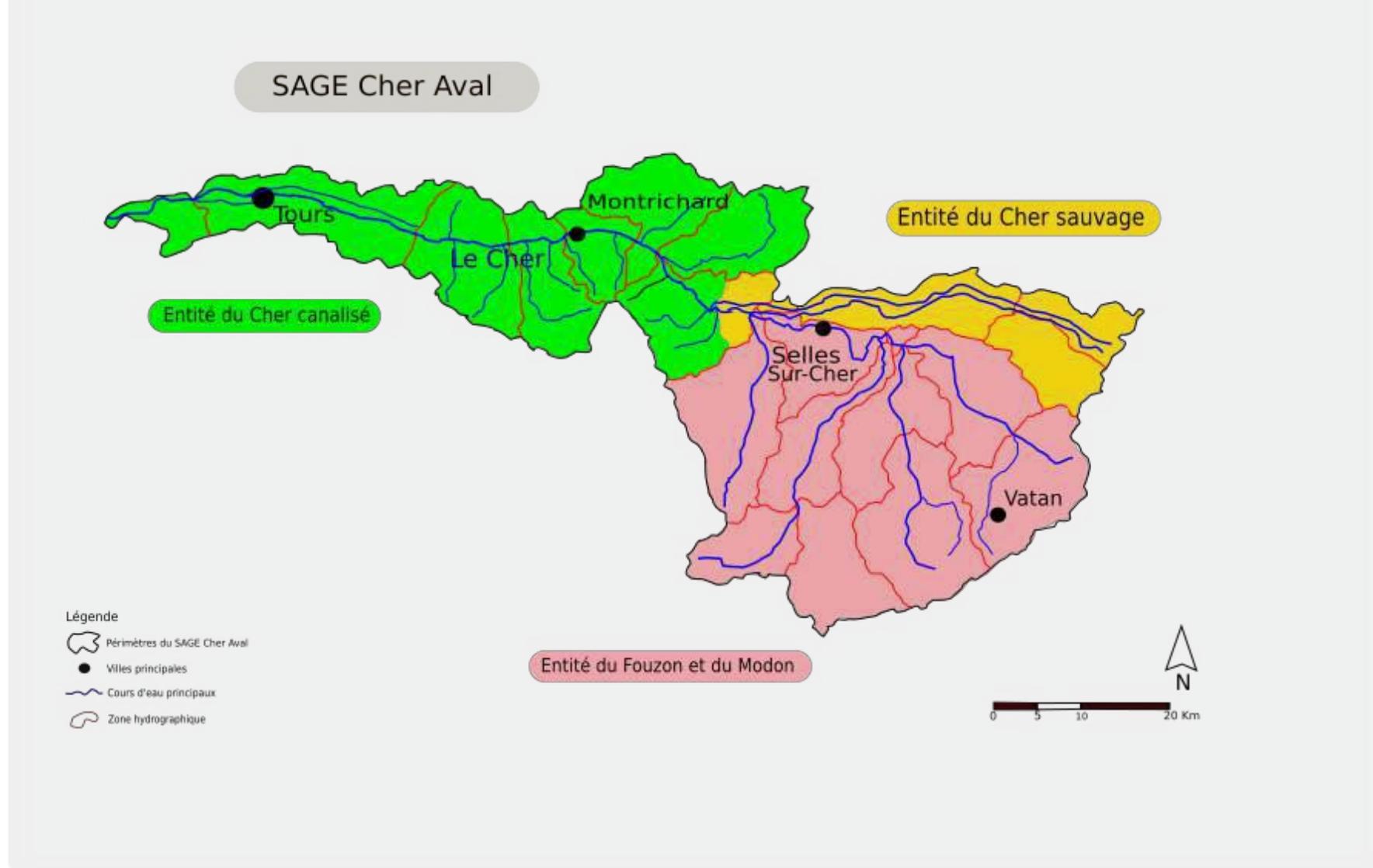
*« Vous avez des gens d'origine d'Afrique du Sud, qui ont une culture de la préservation de l'environnement, qui adhèrent très vite et vous avez un industriel qui a pour l'objectif de faire tourner sa boîte, [...] il y aura une phase de négociation qui sera beaucoup plus dure où il va demander des garanties beaucoup plus importantes parce que l'aléa, il ne le vivra pas avec autant de recul qu'une personne qui n'a pas d'enjeu sur son ouvrage. [...]. Des personnes qui achètent une résidence secondaire parce qu'il y a un joli miroir d'eau et vous, vous venez leur proposer d'effacer ce pourquoi ils ont acheté, [...]. Il faut adapter son discours à chaque fois. »* Directeur du PNR.

*« La continuité écologique est une invention » que les politiques ont instaurée pour répondre à la directive Européenne de « bon état écologique des rivières ». Or, en aucun cas « la directive n'a dit : « il faut supprimer les chaussées des moulins »». (Président de l'APAM- Ass. Périgourdine des Amis des Moulins)*

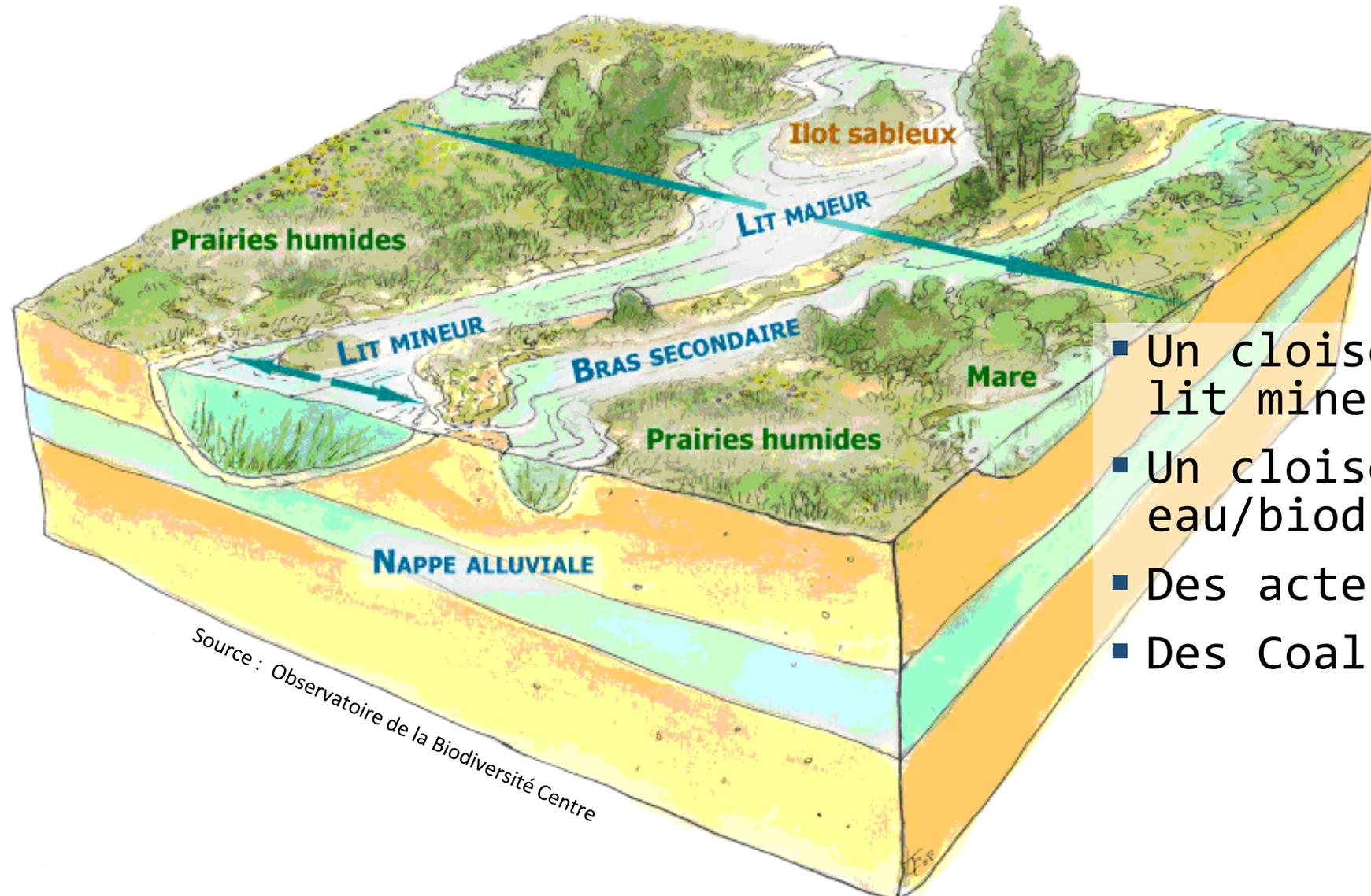
*« Si je n'avais pas accepté de faire les travaux, plus tard, c'est moi qui aurait eu besoin de payer pour les faire moi-même. Nous avons profité des subventions par la convention. » « Derrière le barrage, il y avait beaucoup de vase, le courant était ralenti et avec ça, ça coule librement. En fait, la chose qui était un peu extraordinaire, c'est que juste devant le barrage, c'était un très bon endroit pour les moules, parce que avant les travaux ils en ont enlevés 600 dans une quinzaine de mètre. » « J'avais pensé que dans le long terme c'est mieux d'enlever un barrage dont on n'aurait plus d'utilisation dans le futur. » (Propriétaire du moulin de Soumagnac)*

*« les gens sont très traditionnalistes » et attachés à la rivière avec ses seuils. La rivière leur permettait de venir « se tremper, d'aller pêcher... » « Il fallait avancer quand même sur le fait que en 2020, si ces barrages existaient toujours, les propriétaires seraient quasiment dans l'obligation de les faire disparaître à leurs frais. Il est bien évident qu'en tant que maire, je ne pouvais pas prendre la responsabilité d'engager la prochaine équipe électorale à payer trois ou quatre cent mille euros » (Le Maire de Saint-Pardoux-la-Rivière).*

# Bassin du Cher : un focus sur les jeux d'acteurs



# La question du cloisonnement des acteurs

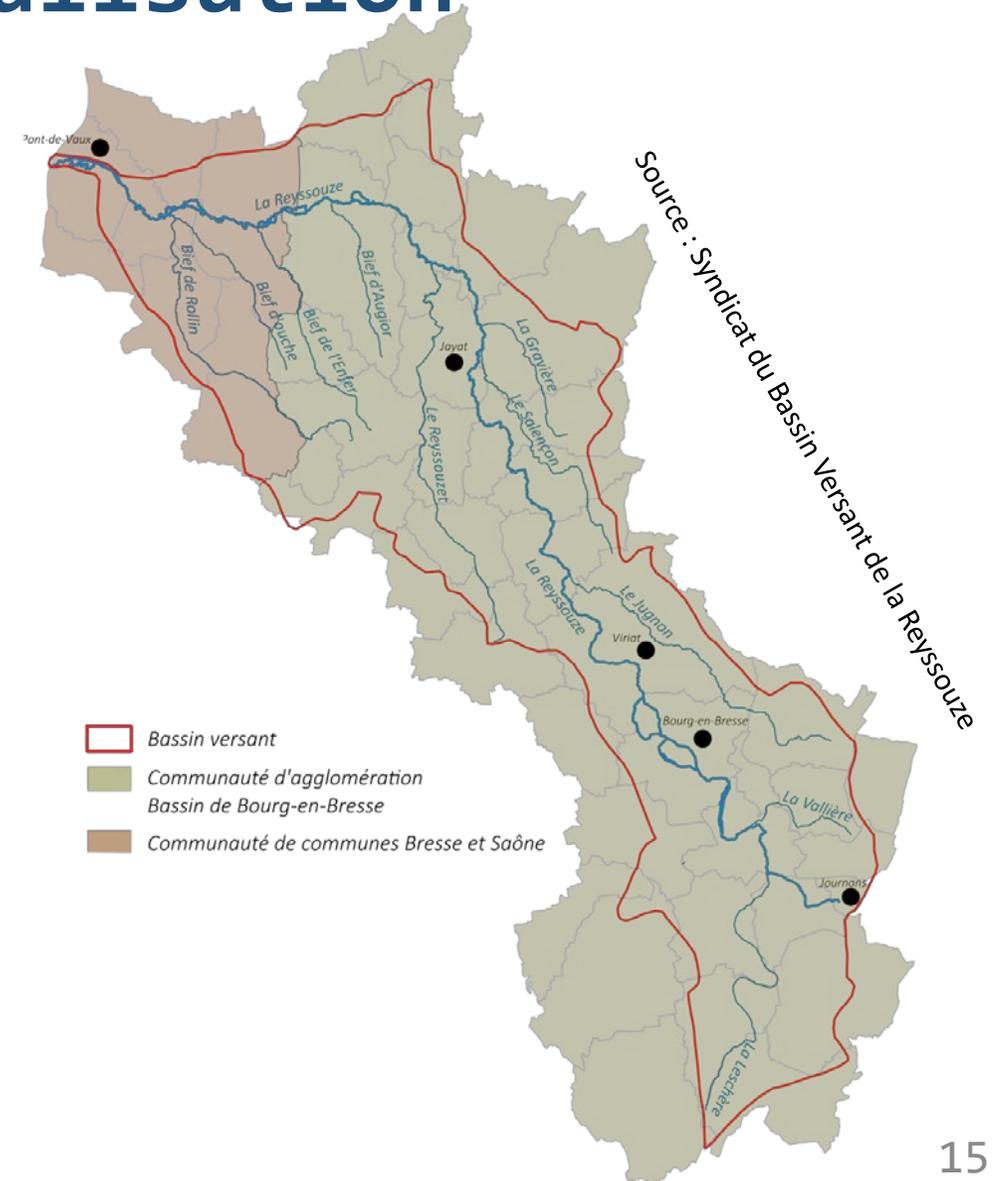


- Un cloisonnement spatial lit mineur / lit majeur
- Un cloisonnement thématique eau/biodiversité
- Des acteurs transversaux ?
- Des Coalitions ?

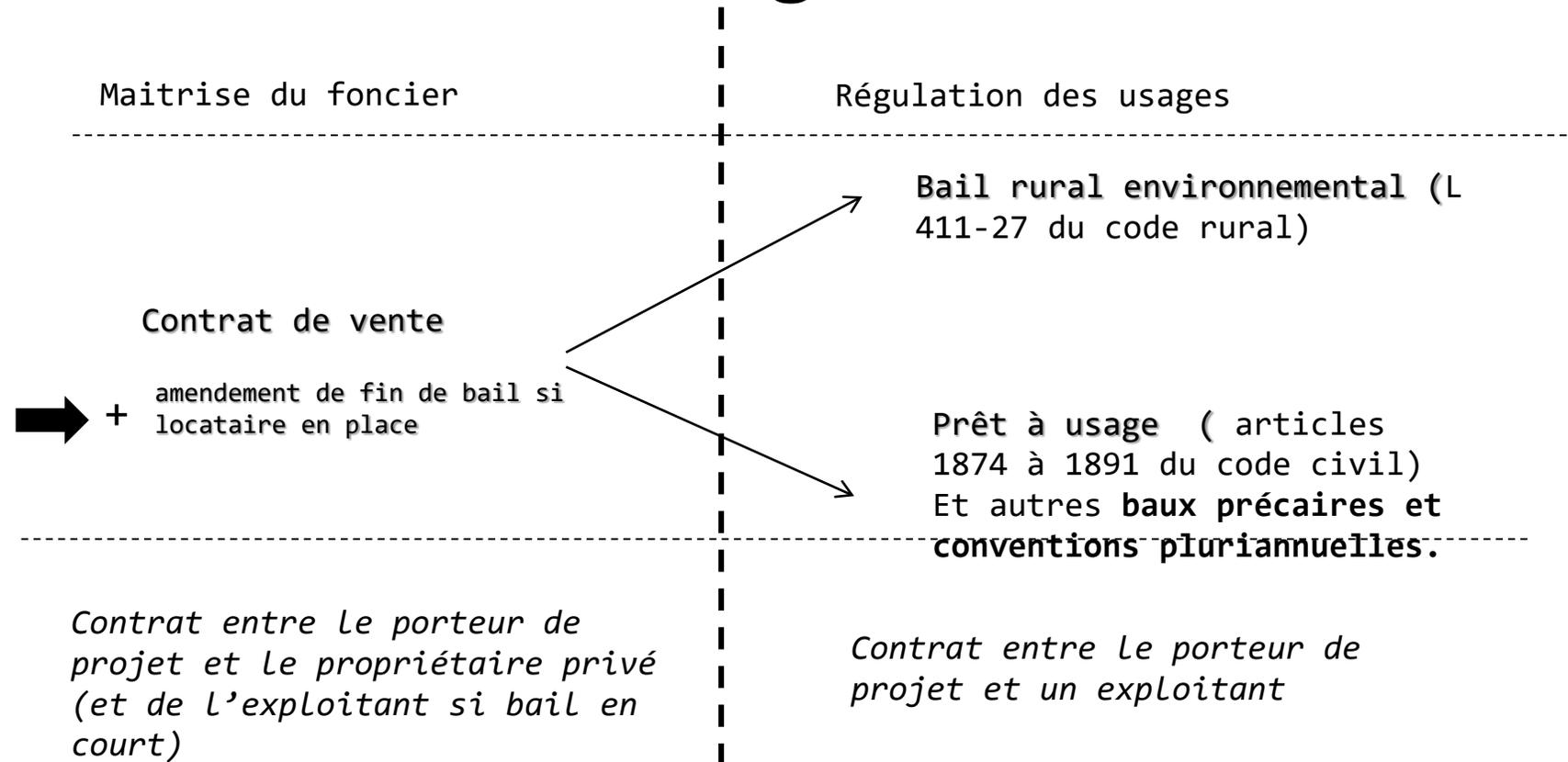
Source : Observatoire de la Biodiversité Centre

# Bassin de la Reyssouze : focus sur les processus de contractualisation

- Maitriser le foncier en accédant à la propriété
  - La voie amiable privilégiée
  - L'acquisition, une contractualisation
  - La fixation du prix, un enjeu
  - La location comme compensation
- Maitriser le foncier sans accéder à la propriété
  - Le contrat comme moyen de légitimer l'intervention sur le foncier
  - Le contrat comme moyen d'agir

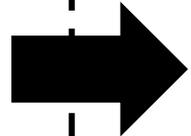


# Accéder à la propriété pour maîtriser l'usage



# Maîtriser l'usage sans accéder à la propriété

Nature des droits	Pour quelle finalités ?
<u>Droits personnels</u>	_ soit les porteurs de projet souhaitent obtenir du propriétaire un droit à faire quelque chose comme par exemple réaliser l'entretien d'une ripisylve
<u>Droits réels</u>	_ soit obtenir du propriétaire un engagement/ une obligation de ne pas faire, par exemple " le propriétaire s'engage à ne pas porter atteinte à la ripisylve.  _ soit obtenir du propriétaire un engagement ou une obligation de faire, par exemple engagement du propriétaire d'entretenir la ripisylve.



# Premières esquisses de résultats

- Une grande diversité d'acteurs : processus collectif ou cloisonnement des acteurs ?
- La voie amiable comme voie privilégiée :
  - Acceptation/réception vs impératif technique
  - Contractualisation : acquisition, location etc.
- Des projets contraints : l'emprise foncière au cœur des négociations
- L'échange comme base de négociation: importance des contreparties (souvent en nature)
- Importance des représentations des acteurs notamment des propriétaires (des ouvrage, riverains) et usagers (agriculteurs, pêcheurs, promeneurs, etc.)

**Il apparaît  
au regard de  
ces premiers  
résultats  
que...**

- l'action foncière a une dimension stratégique et collective: des négociations à plusieurs niveaux
- les arrangements ou accords locaux formels et informels établis par les acteurs locaux sont à la fois une condition et un produit de la mise en œuvre des projets de restauration
- le processus de négociation foncière s'inscrit dans le temps et l'espace
- les coûts de transaction (animation, interconnaissance, temps, etc.) sont importants mais nécessaires

## Vers un cadre d'action...

### Les 4A de la transaction foncière

- **Anticiper** : *intégration de la question foncière dès la programmation permet d'éviter quelques écueils*
- **Animer** : *négociier prend du temps et a un coût*
- **Agréger** : *toutes les actions passées et actuelles sur le territoire ont des répercussions (positives ou négatives) sur les actions (projetées ou en cours)*
- **Approprier** : *Le processus de négociation a pour objet à la fois la maîtrise du foncier et l'acceptation du projet par les acteurs locaux*



# TRANSFORME

*TRANSaction FONcière et Régulation des usages des Milieux aquatiqueS*

Merci de votre attention

**le cnam**  
Laboratoire  
Géomatique et Foncier **G&F**



**AGENCE FRANÇAISE  
POUR LA BIODIVERSITÉ**  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE L'ÉTAT



**citeres**  
UMR 7324

