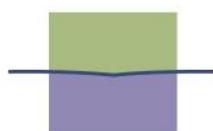


STRATEGIE FONCIERE MARAIS POITEVIN

PHASE 1 – ETAT DES LIEUX
ISSU DES ENTRETIENS MENES
AUPRES DES PARTENAIRES
Juillet 2017



Établissement public
du Marais poitevin

Sommaire

1-	Rappel du contexte et des objectifs poursuivis.....	2
	Contexte et enjeux	2
	Objectifs poursuivis	3
	Textes fondateurs.....	3
2-	Recueil des actions et attentes des partenaires en matière de foncier	4
3-	Le foncier à l'échelle du Marais poitevin en quelques chiffres	5
4-	Etat des lieux des actions menées dans le domaine du foncier.....	7
	Les enjeux sur le territoire	7
	Présentation détaillée des enjeux.....	8
	1. Maintien de la biodiversité et protection de l'environnement	8
	2. Maintien de l'agriculture	20
	3. Protection des personnes et des biens	22
	4. Gestion et protection de la ressource en eau.....	28
	5. Aménagement et développement du territoire.....	35
5-	Conclusion.....	40

1- Rappel du contexte et des objectifs poursuivis

Contexte et enjeux

Souvent sous-estimé ou sous-utilisé, le levier foncier est un outil qui s'avère pourtant des plus pertinents pour lever certains points de blocage ou pour conduire certaines opérations. Aussi de nombreux acteurs sur le territoire du Marais poitevin ont recours à la maîtrise foncière, avec des objectifs et des stratégies qui leur sont propres :

- Protection et gestion d'espaces remarquables ;
- Maintien et développement de l'agriculture ;
- Lutte contre les submersions marines et les inondations fluviales, protection des personnes et des biens ;
- Aménagement et développement touristique ;
- Aménagement et développement du territoire, planification ;
- Sensibilisation et éducation à l'environnement, ouverture et accueil du public ;
- ...

De plus, le morcellement administratif du Marais poitevin et les enjeux tant économiques qu'environnementaux démultiplient les acteurs qui interviennent sur le foncier :

- Conseils Départementaux ;
- Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres ;
- Conservatoires d'Espaces Naturels ;
- Ligue pour la Protection des Oiseaux ;
- Fédérations Départementales des Chasseurs ;
- Syndicats de bassin versant et Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise ;
- Collectivités locales ;
- Chambres d'Agriculture ;
- Etablissement public du Marais poitevin ;
- Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural et Etablissements Publics Fonciers ;
- ...

A ceci s'ajoutent :

- Une demande forte des exploitants agricoles locaux, à la recherche de foncier pour l'installation de jeunes agriculteurs ou l'agrandissement et le confortement des structures agricoles. Cette demande est relayée et soutenue par les professionnels agricoles, considérant le foncier comme un outil de travail dont il faut conserver la maîtrise ;
- Une pression foncière rétrolittorale prégnante, liée à la restriction des surfaces à bâtir sur les espaces les plus proches du littoral et donc à un report de ces constructions vers l'intérieur des terres.

En parallèle, le foncier qui se libère sur le Marais poitevin se fait rare et ne permet pas de répondre à l'ensemble des sollicitations, et ce manque d'opportunité conduit par conséquent à un marché tendu.

Ces premiers éléments (nombreux enjeux et acteurs, rareté du foncier) invitent à la définition d'une stratégie foncière globale et partagée pour une meilleure coordination des acteurs, une plus grande lisibilité des actions menées par les opérateurs fonciers et une plus grande efficacité des politiques foncières sur le Marais poitevin.

Objectifs poursuivis

L'objectif est de définir une stratégie foncière à l'échelle du Marais poitevin qui soit partagée par l'ensemble des acteurs. La construction d'une telle stratégie est en effet l'occasion de se doter d'une feuille de route multipartenariale, qui rend compte des différents enjeux du territoire et des réponses qui y sont d'ores et déjà apportées, et de faire émerger des synergies communes autour de la thématique foncière.

A travers cette stratégie, il s'agit dans un second temps de porter une réflexion sur la coordination des efforts et moyens de chacun pour gagner en efficacité et en réactivité et pour répondre aux multiples enjeux présents sur le territoire.

Pour mener à bien ce travail, la première étape consiste à comprendre les actions et attentes des partenaires, les stratégies et moyens développés par ces derniers. Cet état des lieux est indispensable pour déterminer les axes stratégiques à développer, identifier les objectifs collectifs présents sur le Marais et y répondre.

Textes fondateurs

La construction d'une stratégie foncière est inscrite dans le CTMA cadre. Signé en décembre 2015 et porté par l'EPMP, le CTMA cadre est un outil de coordination des différents CTMA présents sur le territoire, avec l'objectif d'optimiser les outils de l'action publique en matière de gestion de l'eau. Cet outil prévoit la conduite d'études transversales, dont l'une porte sur la « définition d'une stratégie foncière – Marais poitevin », avec plusieurs enjeux identifiés dans les domaines de la gestion de l'eau, de la biodiversité, de l'agriculture et du tourisme. Cette fiche action insiste également sur le besoin d'établir au préalable un état des lieux précis des politiques et actions foncières conduites sur le Marais poitevin.

La nécessité de mettre en place une stratégie foncière est reprise dans le rapport publié en juin 2016 par le CGEDD : « le Marais poitevin : état des lieux actualisé des actions menées à la suite du plan gouvernemental 2003-2013 et orientations ». Ce rapport met l'accent sur la sous-utilisation de l'outil foncier à des fins environnementales et recommande de « mettre au point avec tous les opérateurs fonciers concernés une stratégie foncière globale pour le Marais poitevin reposant sur des priorités partagées et sur des critères concertés [...], afin de mobiliser tous les outils fonciers disponibles, comme l'acquisition ou les échanges amiables, trop peu souvent utilisés ».

Par ailleurs, les administrateurs de l'établissement réclament une activité foncière plus soutenue dans ce domaine, avec une meilleure coordination des acteurs.

La construction de cette stratégie revient à l'EPMP, en lien avec les opérateurs et acteurs du territoire.

2- Recueil des actions et attentes des partenaires en matière de foncier

Construire une stratégie foncière demande en premier lieu d'identifier les différents acteurs intervenant dans le domaine du foncier, afin de cerner et comprendre :

- Les actions qu'ils ont conduites ou qu'ils conduisent dans le domaine du foncier ;
- Les stratégies développées ;
- Les secteurs d'intervention ;
- Les outils et moyens mis en place ;
- Leurs vigilances et leurs attentes ;
- ...

Pour mener à bien ce premier exercice, des entretiens individuels ont été menés auprès des principaux acteurs au cours de décembre 2016 et du premier semestre 2017. Au total, 27 entretiens ont été réalisés.

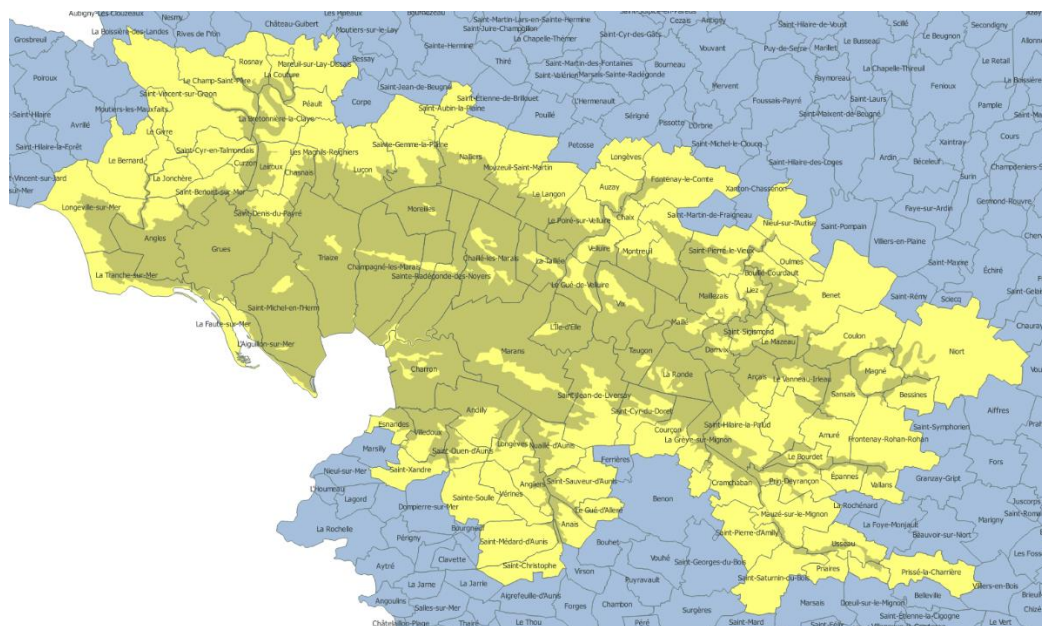
Structure	Date de l'entretien
LPO France et LPO Vendée	07/12/2016
Conseil Départemental de la Vendée	14/12/2016
CREN de Poitou-Charentes	15/12/2016
Conseil Départemental des Deux-Sèvres	15/12/2016
Syndicat mixte Vendée Sèvre Autizes	04/01/2017
Conseil Départemental de Charente-Maritime	09/01/2017
SYHNA et SIEAGH du Curé	10/01/2017
IIBSN	11/01/2017
Syndicat mixte du Marais poitevin bassin du Lay	19/01/2017
CEN Pays de la Loire	20/01/2017
Fédération Départementale des Chasseurs de Vendée	26/01/2017
PNR du Marais poitevin	27/01/2017
Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime	08/02/2017
Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres	15/02/2017
Chambre d'Agriculture de la Vendée	16/02/2017
Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres	15/03/2017
Fédération Départementale des Chasseurs de Charente-Maritime	17/03/2017
Fédération Départementale des Chasseurs des Deux-Sèvres	29/03/2017
SAFER Vendée Poitou-Charentes	07/04/2017
Conseil régional Pays de la Loire	24/04/2017
Conseil régional Nouvelle Aquitaine	15/05/2017
Communauté de communes Sud Vendée Littoral	09/05/2017
Communauté de communes du Pays de Fontenay – Vendée	10/05/2017
Communauté de communes de Vendée, Sèvre, Autise	18/05/2017
Communauté de communes Aunis Atlantique	17/05/2017
Communauté d'Agglomération Niortaise	22/05/2017
DRAAF Nouvelle Aquitaine	19/06/2017

Par ailleurs, les services de l'Etat (DDT, DDTM, DRAAF des Pays de la Loire et DREAL) ont fait l'objet d'une consultation.

L'information recueillie durant cette phase a permis de dresser un état des lieux des actions conduites sur le Marais poitevin en matière de foncier mais aussi de faire émerger des premiers enjeux partagés sur cette thématique qui font l'objet de ce document.

3- Le foncier à l'échelle du Marais poitevin en quelques chiffres

En moyenne, le marché foncier notifié à la SAFER s'élève à 2 829 ha par an sur la période 2014 à 2016 et sur les communes dont une partie du périmètre est incluse dans la zone humide. Ainsi, pour 100 ha de surface totale, 1,3 ha sont vendus chaque année, soit un marché semblable à celui du département de la Vendée et de l'ancienne région Poitou-Charentes.



Sur ces 2 829 ha, la majorité concerne le marché agricole avec 2 371 ha en moyenne et en particulier le marché des terres et des prés (2 298 ha). Concernant ce marché, les terres occupent 65 % du marché total. Viennent ensuite le marché de l'artificialisation (252 ha), des espaces résidentiels et de loisirs (162 ha), du marché forestier (27 ha) et du marché des landes, friches et étangs (17 ha).

Segment	2014	2015	2016	Proportion 2016	Moyenne annuelle
Marché forestier	18.6	42.2	21.1	0.66%	27.3
Marché agricole dont	2098.1	2172.1	2841.6	88.43%	2370.6
-Marché des terres et prés	2041.1	2104.1	2748.2	85.52%	2297.8
-Marché des vignes	10.0	4.5	6.6	0.20%	7.0
-Marché des cultures spéciales	47.0	63.5	86.9	2.70%	65.8
Landes Fiches et Etang	13.3	8.8	28.9	0.90%	17.0
Marché de l'espace en vue de l'artificialisation	358.1	271.5	127.7	3.98%	252.5
Espace résidentiel et de loisir	150.3	141.6	194.0	6.04%	161.9
Total général	2638.4	2636.1	3213.4		2829.3

Source : SAFER POC

Cela représente en moyenne 1 239 ventes pour un montant de 52 672 k€ (la valeur moyenne d'une vente est de 42 200 €). Il faut toutefois relativiser ces chiffres. En effet, le marché non bâti représente 80 % du nombre des ventes mais 39 % du montant et un bien bâti se vend en moyenne 126 000 €.

Segment	Nombre			Montant en K€			Surface en ha*		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Marché forestier	16	26	20	316	731	113	19	43	22
Marché agricole dont	593	642	652	8 595	11 353	20 467	2210	2395	3079
-Marché des terres et prés	529	556	557	7 447	9 108	14 793	2153	2327	2981
-Marché des vignes	18	19	18	145	13	27	10	4	7
-Marché des cultures spéciales	46	67	77	1 003	2 232	5 647	47	64	92
Landes Friches et Etang	9	5	17	36	52	131	13	9	29
Marché de l'espace en vue de l'artificialisation	199	204	91	16 356	15 149	7 677	359	272	128
Espace résidentiel et de loisir	342	361	539	18 645	18 776	39 618	151	142	196
Total général	1159	1238	1319	43 948	46 062	68 005	2752	2860	3454

* Les surfaces correspondent à la surface totale de la vente, à la différence du tableau précédent ou seule la surface de la vente située dans une commune de la zone humide était prise en compte

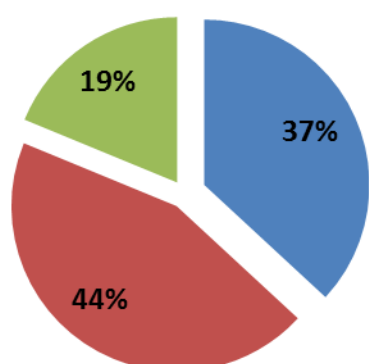
Source : SAFER POC

Autre élément, deux tiers des surfaces vendues portent sur des fonds occupés et dans 44 % des ventes, le fermier en place se porte acquéreur. Ce pourcentage s'élève à 52 % si l'analyse ne porte que sur le marché agricole.

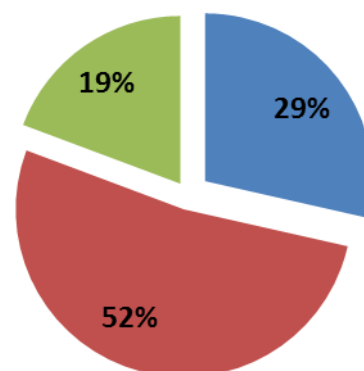
	Nombre			Montant en K€			Surface en ha		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Pas de fermier	720	796	870	35 182	39 168	56 231	995	1 095	1 254
Fermier en place acquéreur	310	313	318	4 086	3 485	5 742	1 307	1 206	1 506
Fermier en place non acquéreur	129	129	131	4 680	3 408	6 032	450	559	694
Total	1159	1238	1319	43948	46062	68005	2752	2860	3454

Source : SAFER POC

Marché foncier – en surface selon l'occupation par un fermier



Marché foncier agricole – en surface selon l'occupation par un fermier



■ Pas de fermier
 ■ Fermier en place acquéreur
 ■ Fermier en place non acquéreur

Au cours des 3 dernières années, les collectivités ont acquis 565 ha. Ce volume a fortement diminué sur la période 2014 à 2016 passant de 282 ha à 97 ha. Par ailleurs, au cours des 3 dernières années, la majorité des acquisitions est liée à la mise en place des réserves de substitution sur la Vendée.

	Nombre			Montant en K€			Surface en ha		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Marché des collectivités et assimilés	68	72	43	5507	3731	1634	282.83	186.03	96.993
Total général	1159	1238	1319	43948	46062	68005	2752	2860	3454
Proportion	5.87%	5.82%	3.26%	12.53%	8.10%	2.40%	10.28%	6.50%	2.81%

Source : SAFER POC

4- Etat des lieux des actions menées dans le domaine du foncier

Les enjeux sur le territoire

5 enjeux ont pu être identifiés lors de nos entretiens, reflets de la multitude des acteurs et de la complexité du territoire où s'imbriquent de nombreuses composantes. Preuve de cette imbrication, on constate que la plupart des acteurs rencontrés poursuivent un objectif principal, mais qu'à travers leurs actions ils répondent à d'autres enjeux, de manière directe ou indirecte ou sur des opérations ponctuelles ; enjeux qui peuvent être une priorité pour d'autres opérateurs.

Les 5 enjeux identifiés sont les suivants :

- Maintien de la biodiversité et protection de l'environnement ;
- Maintien de l'agriculture ;
- Protection des personnes et des biens contre les inondations fluviales et les submersions marines ;
- Gestion et protection de la ressource en eau ;

- Aménagement et développement du territoire, en recherchant une rationalisation du développement urbain.

Le développement du tourisme et des actions d'éducation à l'environnement n'est pas apparu comme un enjeu principal. En revanche, il peut s'agir d'un enjeu secondaire ou induit : les actions en faveur du maintien des milieux naturels, de l'agriculture, de l'entretien du réseau hydraulique structurant provoquent des aménités environnementales positives et renforcent l'attractivité du territoire.

Présentation détaillée des enjeux

Il s'agit ici de reprendre les 5 enjeux évoqués et de les détailler autour de 6 thèmes :

- Objectifs poursuivis ;
- Acteurs concernés ;
- Stratégies développées ;
- Périmètre d'intervention ;
- Surfaces acquises ;
- Modalités d'intervention.

1. Maintien de la biodiversité et protection de l'environnement

Cet enjeu regroupe deux sous-enjeux :

- La protection et la gestion d'espaces naturels et paysagers remarquables ;
- La gestion des niveaux d'eau à des fins environnementales.

Protection et gestion d'espaces remarquables

➤ Objectifs poursuivis

Un grand nombre d'opérateurs acquiert du foncier en vue d'assurer une protection et une gestion d'espaces remarquables. Le but recherché est un gain environnemental par le maintien de la richesse spécifique et des fonctionnalités du milieu. Les milieux acquis sont d'une grande variété à l'image de la diversité des habitats du Marais poitevin : mizottes, prairies avec des gradients hydrophiles variés, frange littorale, roselières, tourbières, coteaux calcaires, boisements alluviaux...

Les acquisitions menées par ces opérateurs répondent également à des enjeux de maintien de l'agriculture, de renforcement de la cohérence hydraulique, d'accueil touristique, preuve de la complexité du marais avec des enjeux multiples et croisés. A titre d'exemple, à travers notamment le maintien et la gestion d'espaces prairiaux, les acteurs environnementaux jouent un rôle dans :

- Le soutien aux activités d'élevage en proposant du foncier ;
- La mise en valeur et la conservation des prairies naturelles situées en zone de marais.

Ils favorisent également des systèmes de production et des pratiques qui concourent au maintien ou à l'amélioration de la biodiversité et de la qualité de l'eau.

➤ Les acteurs

On retrouve 2 groupes d'acteurs :

- Des structures associatives :
 - o La LPO ;
 - o Les Fédérations Départementales des Chasseurs, via la Fondation pour la protection des habitats et de la faune sauvage ou en mobilisant des fonds propres ;
 - o Les Conservatoires d'Espaces Naturels de Poitou-Charentes et des Pays de la Loire.
- Des collectivités et établissement public :
 - o Les Conseils Départementaux via la politique sur les Espaces Naturels Sensibles ;
 - o Le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres.

➤ Les stratégies

Chaque opérateur a défini ou est en train de définir une stratégie qui lui est propre en matière d'acquisition foncière. Ces stratégies peuvent se résumer de la manière suivante :

Structure	Stratégie
LPO	Consolider les blocs actuels
CREN Poitou-Charentes	Créer des blocs fonctionnels avec une mosaïque d'habitats
CEN Pays de la Loire	Pas de stratégie formalisée à ce jour. Souhait d'intervenir en complémentarité et subsidiarité des autres acteurs
Conseil Départemental 85	Constituer des blocs autour d'unités déjà constituées et préserver le littoral des phénomènes de mitage et de cabanisation
Conseil Départemental 17	Stratégie en cours d'écriture
Conseil Départemental 79	Politique recentrée sur la protection de la ressource en eau potable
CELRL	Consolider des blocs actuels au sein de périmètres d'intervention, préserver le littoral des phénomènes de mitage et de cabanisation, et reconquérir des espaces dégradés
FDC85	Constituer des blocs conséquents et consolider les blocs actuels
FDC17	Constituer des blocs conséquents ou acquisition de « microsites » présentant des enjeux forts ayant attrait aux espèces soumises à un plan national de gestion et/ou de conservation Accompagner et sensibiliser les propriétaires chasseurs, afin de favoriser la prise en compte des enjeux biodiversité dans la gestion cynégétique
FDC79	Disposer d'un site permettant l'accueil du public

Ces stratégies sont reprises dans différents documents, lorsqu'ils existent :

- Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles des Conseils Départementaux ;
- Plan de gestion mis en place sur les RNN et RNR gérées par la LPO et la RNR de Choisy gérée par la FDC85 ;

- Plan d'Action Quinquennal et Programme d'Acquisition et de Gestion de Sites sur le Marais poitevin mis en place par le CREN Poitou-Charentes ;
- Stratégie d'intervention 2015-2050 définie par le CELRL qui fixe, au regard d'enjeux multicritères, les espaces prioritaires en matière d'intervention.

Le Programme d'Acquisition et de Gestion de Sites sur le Marais poitevin a été mis en place en 2005, sur sollicitation du Préfet de Région (suite au plan Roussel) et dans le cadre de la mise en œuvre du document d'objectifs N2000 Marais Poitevin. Il porte sur 14 périmètres d'intervention (marais mouillés bocagers, marais estuariens, tourbières alcalines).

Concernant le CEN Pays de la Loire, la jeunesse de la structure fait qu'il ne dispose pas encore d'une stratégie foncière. Pour autant, le CEN a acquis un premier bloc autour du bois de la Vieille Vaigue sur la commune de Maillé et qui reste à consolider.

➤ Les périmètres d'intervention

De ces stratégies sont définis des périmètres d'intervention qui représentent 13 500 ha :

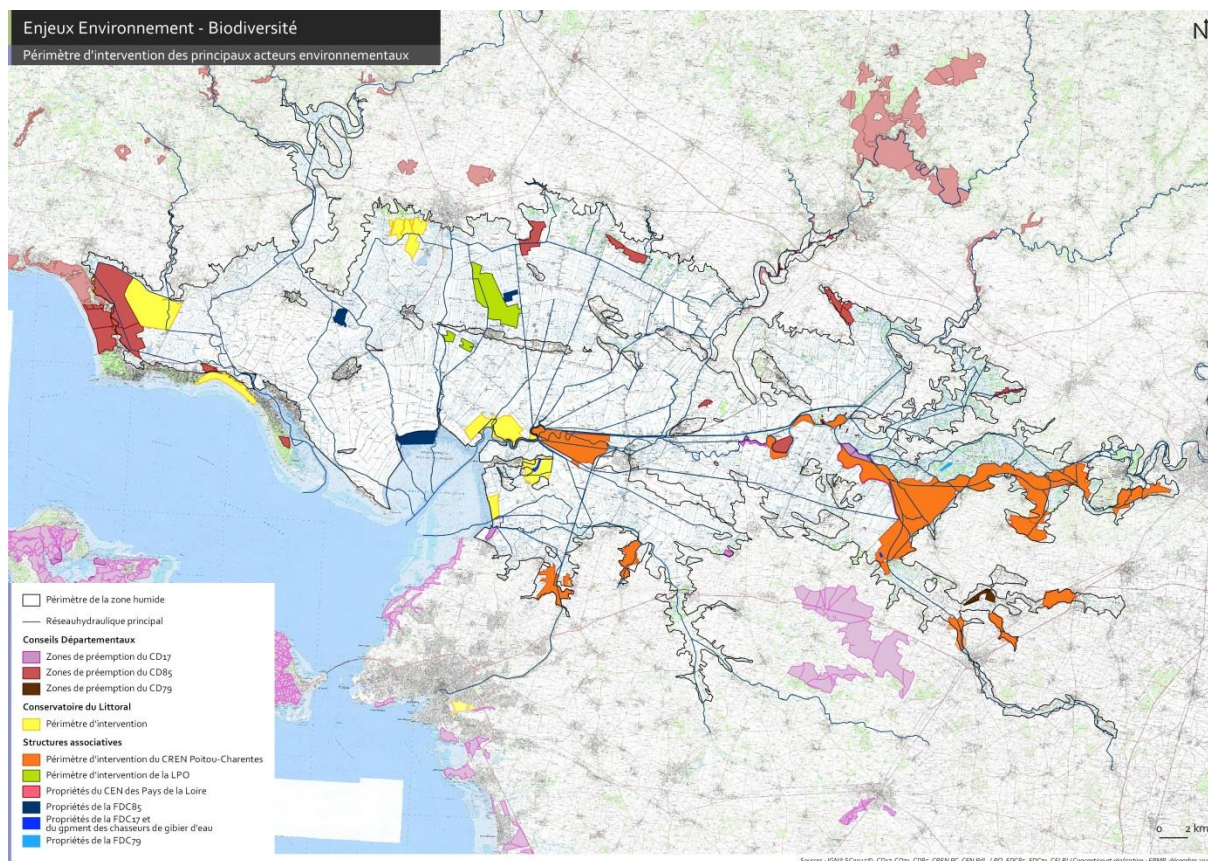
Structure	Surface d'intervention (ha)	Nombre de sites
LPO	771	3
CREN Poitou-Charentes	5 765	14
Cen des Pays de la Loire	11	1
Conseil Départemental 85	2 530	19
Conseil Départemental 17	647	3
Conseil Départemental 79	103	2
CELRL	3 370	8
FDC85	315	3
FDC79	16	1
FDC17	2	1
Total	13 530	55

Concernant les acquisitions portées par les Fédérations Départementales des Chasseurs et le Conservatoire d'Espaces Naturels des Pays de la Loire, les surfaces d'intervention et le nombre de sites correspondent aux acquisitions

Dans les faits, certains périmètres d'intervention se chevauchent et par conséquent, ces périmètres couvrent 12 020 ha, soit l'équivalent de 12 % de la zone humide.

Les 55 sites d'intervention recensés se répartissent sur l'ensemble de la zone humide, même s'ils sont principalement situés :

- Autour de la baie de l'Aiguillon et à l'exutoire de la Sèvre Niortaise ;
- Dans les marais mouillés de la Sèvre Niortaise et du Mignon ;
- Sur la frange littorale ;
- Sur certains espaces prairiaux situés dans le marais desséché autour de Champagné-les-Marais, Triaize et Saint-Denis du Payré ;
- Sur le pourtour de la zone humide (marais mouillés, tête de bassin).



➤ Les surfaces acquises

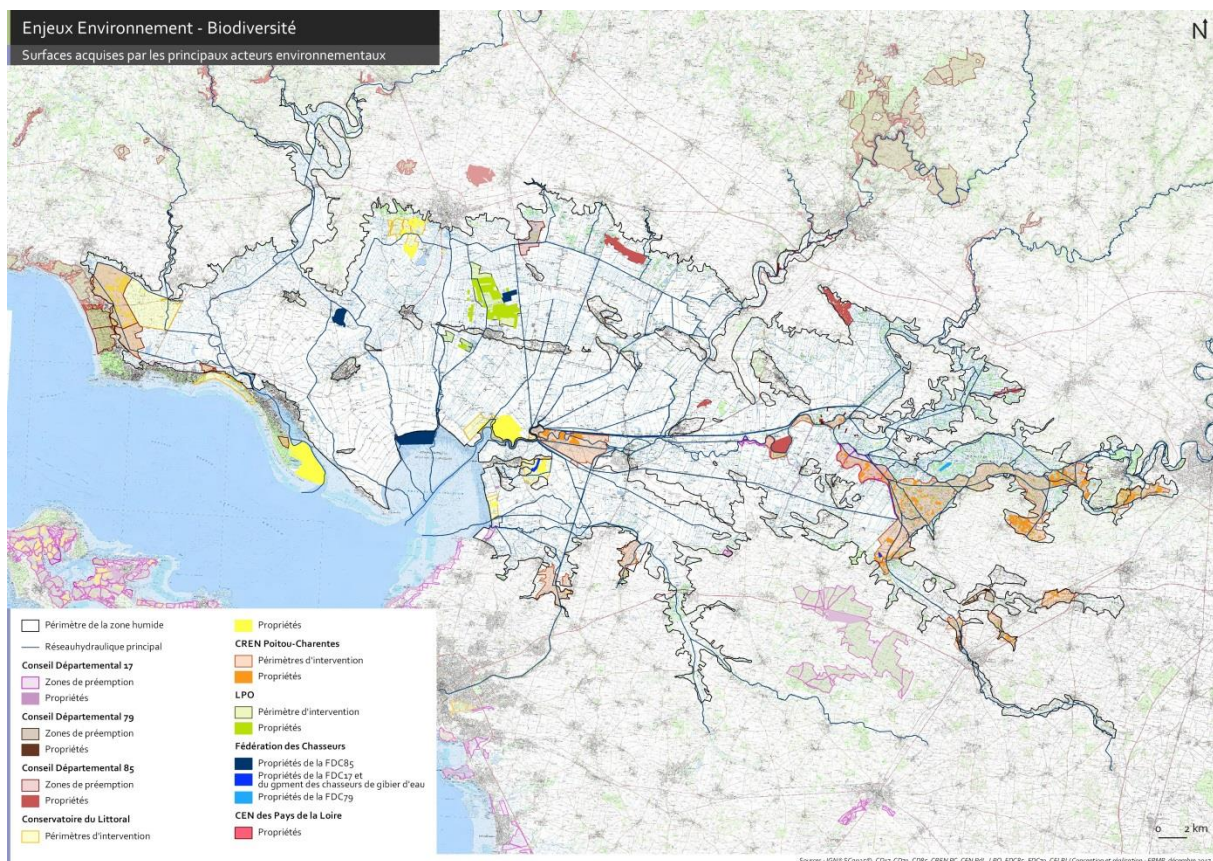
Au sein des périmètres d'intervention et plus largement sur la zone humide, les acquisitions représentent 2 373 ha, tous opérateurs confondus, soit 17 % des surfaces d'intervention et un peu plus de 2 % de la zone humide :

Structure	Surface d'intervention (ha)	Nombre de sites	Surface acquise (ha)
LPO	771	3	371
CREN Poitou-Charentes	5 765	14	367
CEN des Pays de la Loire	11	1	11
Conseil Départemental 85	2 530	19	318
Conseil Départemental 17	647	3	12
Conseil Départemental 79	103	2	0
CELRL	3 370	8	908
FDC85	315	3	315
FDC79	16	1	16
FDC17	2	1	2
Total	13 530	55	2 330 17 %

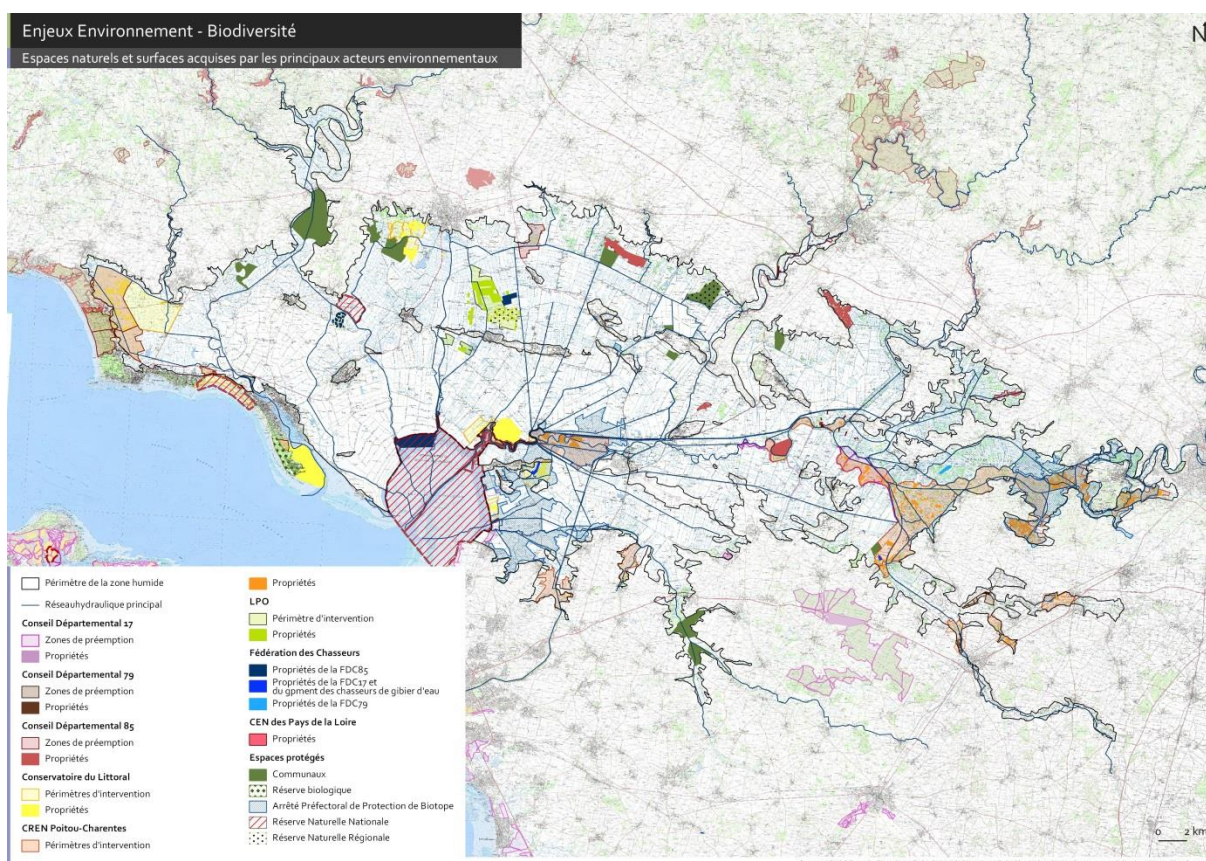
A ceci s'ajoutent d'autres surfaces acquises par des structures associatives, de type associations communales de chasse agréées ou associations de chasseurs au gibier d'eau. C'est notamment le cas sur le département de la Charente-Maritime où ces associations ont acquis un peu moins de 45 ha sur 12 communes, dont 11 ha sur la commune de la Ronde et 13 ha sur la commune de Charron.

La nature des surfaces acquises est très variable. Il peut s'agir de prairies naturelles, de boisements alluviaux, de roselières, de milieux forestiers ou dunaires, de tourbières... Ces acquisitions se veulent représentatives des différents milieux naturels présents sur le Marais poitevin.

De plus, certaines acquisitions visent la reconquête et la renaturation de parcelles. A titre d'exemple, on peut citer l'action du CREN Poitou-Charentes qui acquiert des peupleraies afin de les restaurer en prairies confiées par bail rural à clauses environnementales à des éleveurs locaux (le CREN joue alors le rôle de bailleur de fonds permettant aux agriculteurs de réduire ainsi leurs charges foncières et de contribuer au maintien de leur exploitation, voire à leur installation), ou encore certaines acquisitions ponctuelles qui visent à lutter contre la cabanisation.



Ces territoires acquis viennent conforter les espaces naturels qui font déjà l'objet d'une protection, voire font partie intégrante de ces espaces ou sont à l'origine de leur création. On peut penser à la politique conduite par les Régions et notamment la Région des Pays de la Loire qui a permis la création des Réserves Naturelles Régionales de Choisy et de la Vacherie sur des parcelles appartenant respectivement à la FDC85 et à la LPO. A ces espaces peuvent également être ajoutés les communaux maintenus en herbe.



➤ Les modalités d'intervention

Les modalités d'intervention diffèrent selon les deux groupes identifiés précédemment avec :

- Les collectivités (conseils départementaux) et les établissements publics (CELRL) qui disposent de prérogatives en matière d'acquisition de par leurs compétences ;
- Les structures associatives (Fondation pour les habitats, LPO, CREN, CEN).

Cela se manifeste en matière de veille foncière, où les Départements reçoivent en premier lieu l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sur leurs périmètres de préemption et sont donc informés des ventes en cours. Les Départements peuvent, s'ils le souhaitent renoncer à leur droit de préemption et le déléguer au CELRL, qui se substitue alors à ces derniers. Les structures associatives ont recours à des conventions avec la SAFER pour suivre les évolutions foncières et les aider à porter le foncier. Ces conventions permettent aux structures associatives d'accéder à l'outil de veille foncière de la SAFER : vigifoncier ou d'accéder aux Déclarations d'Intention d'Aliéner. Par ailleurs, les structures associatives exercent un travail d'animation conséquent pour pouvoir accéder au foncier et se porter acquéreur. Ces conventions passées avec la SAFER représentent un coût jugé non négligeable pour les structures associatives.

De même, les Départements peuvent user du droit de préemption grâce notamment à l'outil ENS même si la plupart des acquisitions se font à l'amiable. Le CELRL peut également bénéficier du droit de préemption au sein de zones de préemption propres mais n'a pas souhaiter mettre en place un tel dispositif sur le territoire du Marais poitevin et là aussi la très grande majorité des acquisitions se font à l'amiable. Les structures associatives ont pour leur part recours à l'acquisition à l'amiable, ce qui explique également le temps d'animation qu'elles consacrent au foncier et qui s'avère indispensable

à la réussite des projets. Elles peuvent toutefois solliciter la DREAL qui peut demander à la SAFER de préempter certains biens (préemption environnementale). Les conseils départementaux peuvent également user de l'acquisition à l'amiable en dehors des ENS, en fonction des enjeux et des opportunités. Quant au Conservatoire du Littoral, il n'effectue des acquisitions qu'au sein de ses périmètres d'intervention qui sont définis et validés par les communes qui délibèrent pour les créer.

Concernant le financement des acquisitions, là aussi des distinctions existent. Les conseils départementaux et le CELRL bénéficient de financement propre (taxe d'aménagement pour les Conseils Départementaux, Droit annuel de francisation des bateaux de plaisance pour le CELRL), alors que les structures associatives recherchent des subventions pour mener à bien leurs acquisitions. Deux sources de financements sont mises en avant : les fonds PITE et les aides de l'AELB. Le CELRL mobilise également les subventions de l'Agence de l'Eau pour mener à bien leur projet. Par ailleurs, notons des évolutions dans ce domaine, certains départements sollicitent désormais des financements complémentaires auprès de partenaires et notamment de l'Agence de l'Eau, lorsque les acquisitions se situent en zone humide.

De même, dans un souci d'efficacité, des départements et le CELRL développent des conventions avec la SAFER leur permettant d'augmenter leur champ et capacité d'intervention, que ce soit en matière de veille foncière ou d'acquisition.

Tous s'entendent pour dire qu'au-delà de l'acquisition, il est primordial de gérer les espaces acquis, dans un souci de restauration et de maintien des milieux environnementaux. Les modalités de gestion et les moyens alloués varient en fonction des acteurs et des milieux. Ils sont généralement inscrits dans les plans de gestion ou des tableaux de bord mis en place lorsque les terrains acquis atteignent une surface importante sur un secteur donné (taille critique nécessaire pour la gestion des sites). Les principaux éléments sont les suivants :

- Mise en place de baux ruraux à clauses environnementales ou de conventions précaires sur les espaces agricoles ;
- Réalisation de travaux en régie par certains conseils départementaux ;
- Mise en place de conventions avec d'autres collectivités ou associations par certains Départements et le CELRL ;
- Mobilisation du PARMM ou du PARMO, outils développés par le PNR du Marais poitevin pour la restauration d'habitats, et de contrats Natura 2000 pour la gestion des sites acquis par le CREN Poitou-Charentes, en complément des baux ruraux à clauses environnementales pour le parcellaire confié en gestion à des agriculteurs ;
- Soumission au régime forestier pour certains espaces naturels boisés, impliquant la réalisation d'un plan d'aménagement forestier par l'Office National de la Forêt.

Sur les espaces propriétés des Départements, le coût lié à la gestion des sites est supporté grâce à une partie de la taxe prélevée dans le cadre des politiques ENS.

Le suivi des différents sites est assuré en interne, quelle que soit la structure.

Soulignons par ailleurs qu'il existe des complémentarités entre les structures :

- Les Départements de la Charente-Maritime et de la Vendée ont développé une politique partenariale forte et ancienne avec le CELRL. Cela se traduit par :
 - o une répartition des espaces à enjeux où une intervention s'avère nécessaire, avec des objectifs similaires ;
 - o l'instauration de ZPENS sur les périmètres d'intervention du Conservatoire du Littoral dans cette même logique ;
 - o un soutien financier des Départements et notamment du Conseil Départemental de la Vendée, auprès des collectivités qui gèrent les terrains du CELRL, ou un cofinancement des actions de reconquête;
- Le Conseil Départemental des Deux-Sèvres délègue son droit de préemption au profit de syndicats en charge de la gestion de la ressource en eau potable ;
- L'instauration d'un partenariat est systématiquement recherché par le Département de la Charente-Maritime dans le cadre de la révision de son Schéma ;
- Des relations de travail et de partenariat existent également entre le CREN Poitou-Charentes, les Départements des Deux-Sèvres et de Charente-Maritime et le CELRL ;
- ...

Jusqu'à présent, les Départements ont tendance à solliciter davantage les organismes agricoles que les structures associatives, lors de la mise en place des actions de gestion. Ces derniers accompagnent alors les porteurs fonciers lors de la définition de projets, des cahiers des charges ou lors de l'attribution de parcelles agricoles.

L'ouverture au public est également plus marquée dans les politiques menées par les Départements et le CELRL. Certains sites font ainsi l'objet d'aménagements légers ou sont adossés à la politique des itinéraires et promenades de randonnées. Soulignons également l'initiative mise en place entre le CREN Poitou-Charentes et le Département des Deux-Sèvres, avec la désignation de certains sites du CREN en ENS et le développement sur ces sites d'outils pour les valoriser auprès du public.

A noter aussi que :

- Le Conseil Départemental des Deux-Sèvres mobilise l'outil aménagement foncier en complément de sa politique ENS. En fonction des secteurs et des enjeux, l'un ou l'autre de ces outils peut être utilisé, voire les deux ;
- Le PNR du Marais poitevin a acquis quelques terrains par le passé mais n'intervient plus de manière directe dans ce domaine. Il joue en revanche un rôle de médiateur, d'intermédiaire, en faisant notamment remonter les opportunités d'acquisition et informations du terrain aux opérateurs potentiellement intéressés ou en mettant en relation ces derniers et il gère également des propriétés du CELRL.

➤ Tableau de synthèse

Comme évoqué précédemment, deux groupes d'acteurs, avec des pratiques qui diffèrent ont été identifiés, même si ces pratiques tendent à se rapprocher :

- Les Conseils Départementaux et Etablissement public ;
- Les structures associatives de type LPO, Conservatoires des Espaces Naturels ou Fédérations Départementales des Chasseurs.

Structures identifiées	Conseils Départementaux Conservatoire du Littoral	LPO CREN PC et CEN PdL FDC85, FDC17 et FDC79
Partenaires/organismes associés	Les communes (délibération pour la création des zones de préemption et les périmètres d'intervention du CELRL) Convention avec la SAFER dans une moindre mesure	Convention avec la SAFER
Principaux enjeux	Protection et gestion d'espaces remarquables	
Autres enjeux	Maintien de l'agriculture Education et sensibilisation à l'environnement Accueil du public et touristique	Maintien de l'agriculture
Documents stratégiques	Schéma Départemental des ENS Stratégie d'intervention	Plan de gestion Programme d'acquisition
Outils d'acquisition	Outils ENS et droit de préemption Fiscalité dédiée	Animation foncière proactive
Veille foncière	DIA via les ZPENS ou l'outil vigifoncier	DIA via l'outil vigifoncier
Modalité d'acquisition	A l'amiable ou par préemption	A l'amiable Mobilisation ponctuelle des outils de préemption SAFER
Gestion des biens acquis	En interne (financement direct des Départements dans le cas des ENS) Baux à clauses environnementales Convention d'occupation d'usage agricole ou cynégétiques Convention avec les communes gestionnaires (financement direct des Départements dans le cas des ENS) Gestion déléguée à d'autres organismes (CELRL), en priorité les collectivités (avec un soutien financier régulier des Départements aux gestionnaires)	En interne Baux à clauses environnementales Contrat Natura 2000 Outils PNR MP
Financement des acquisitions	Taxe d'aménagement (CD) Droit annuel de francisation des navires de plaisance, subvention (CELRL) Aide de l'AELB	Aide de l'AELB, mobilisation du PITE, fonds propres

Gestion des niveaux d'eau sur les compartiments hydrauliques

➤ Objectifs poursuivis

En réponse au SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 qui demande la mise en place de règles de gestion de l'eau sur le Marais poitevin, l'EPMP a développé un outil contractuel à destination des associations syndicales : le contrat de marais. Ce contrat vise à définir par compartiment hydraulique des niveaux d'eau permettant de maintenir la fonctionnalité de la zone humide et de conduire à un gain environnemental tout en étant compatibles avec les activités économiques.

Lors de l'élaboration et de la mise en œuvre des contrats de marais, il est apparu qu'une occupation du sol inappropriée peut être un frein à une gestion des niveaux d'eau optimale pour l'expression de la biodiversité. Aussi, pour répondre à cette problématique, l'EPMP a décidé de mobiliser l'outil foncier, afin de proposer des échanges parcellaires avec les exploitants en place et lever ainsi ces points de blocage.

Les échanges mis en place par l'EPMP dans le cadre des contrats de marais répondent également à des enjeux de maintien de l'agriculture, le foncier échangé conservant sa vocation agricole. Ils permettent notamment de :

- Retrouver des prairies naturelles dans des zones de marais présentant des enjeux en matière de biodiversité ;
- Soutenir et maintenir l'activité d'élevage en proposant à des exploitants de nouvelles prairies ;
- Maintenir et pérenniser la viabilité et la structure des exploitations qui bénéficient de ces échanges en proposant de nouvelles surfaces cultivées.

➤ Les acteurs

L'outil contrat de marais et donc les mobilités foncières envisagées dans ce cadre sont portés par l'Etablissement public du Marais poitevin.

A savoir, l'EPMP dispose des mêmes prérogatives que le CELRL en matière d'acquisition et peut intervenir sur l'ensemble de la zone humide, excepté sur le périmètre d'intervention du CELRL.

➤ Les stratégies

Globalement, la finalité recherchée est une gestion des niveaux d'eau permettant le maintien des fonctions de la zone humide et un gain environnemental tout en prenant en compte les activités économiques présentes sur le territoire et notamment l'activité agricole.

Les mesures d'accompagnement sont définies au sein d'un groupe technique spécifique à chaque contrat de marais, avec pour objectif de construire un programme répondant aux enjeux propres à chaque territoire. Les mobilités foncières envisagées sont donc développées en fonction des contrats, des éléments issus des diagnostics menés préalablement et de la volonté locale.

L'EPMP essaie par ailleurs de développer d'autres actions en faveur du foncier comme la restructuration parcellaire.

➤ Les périmètres d'intervention

Si les parcelles sur lesquelles des échanges sont à mener sont inscrites dans un contrat de marais (environ 40 000 ha engagés dans la démarche à ce jour), le périmètre d'intervention concerne potentiellement l'ensemble de la zone humide et son pourtour. Dans les faits, les acquisitions se concentrent à proximité des compartiments hydrauliques où des actions de mobilité sont envisagées, afin de ne pas déstructurer les exploitations qui s'engagent dans ces échanges.

L'identification des parcelles devant faire l'objet de mobilité est réalisée lors des diagnostics agricoles, hydraulique et environnemental. A ce jour, deux contrats de marais sont concernés par des échanges fonciers :

- Celui de Triaize, où 12,2 ha cultivés en point bas et dans un espace prairial de grande importance ont été identifiés en vue d'échange ;
- Celui de Champagné-les-Marais, où 18,4 ha de culture et 13,2 ha de prairies ont été ciblés.

En fonction de l'avancement des contrats de marais, d'autres échanges pourront être programmés pour accompagner les évolutions en matière de gestion des niveaux d'eau.

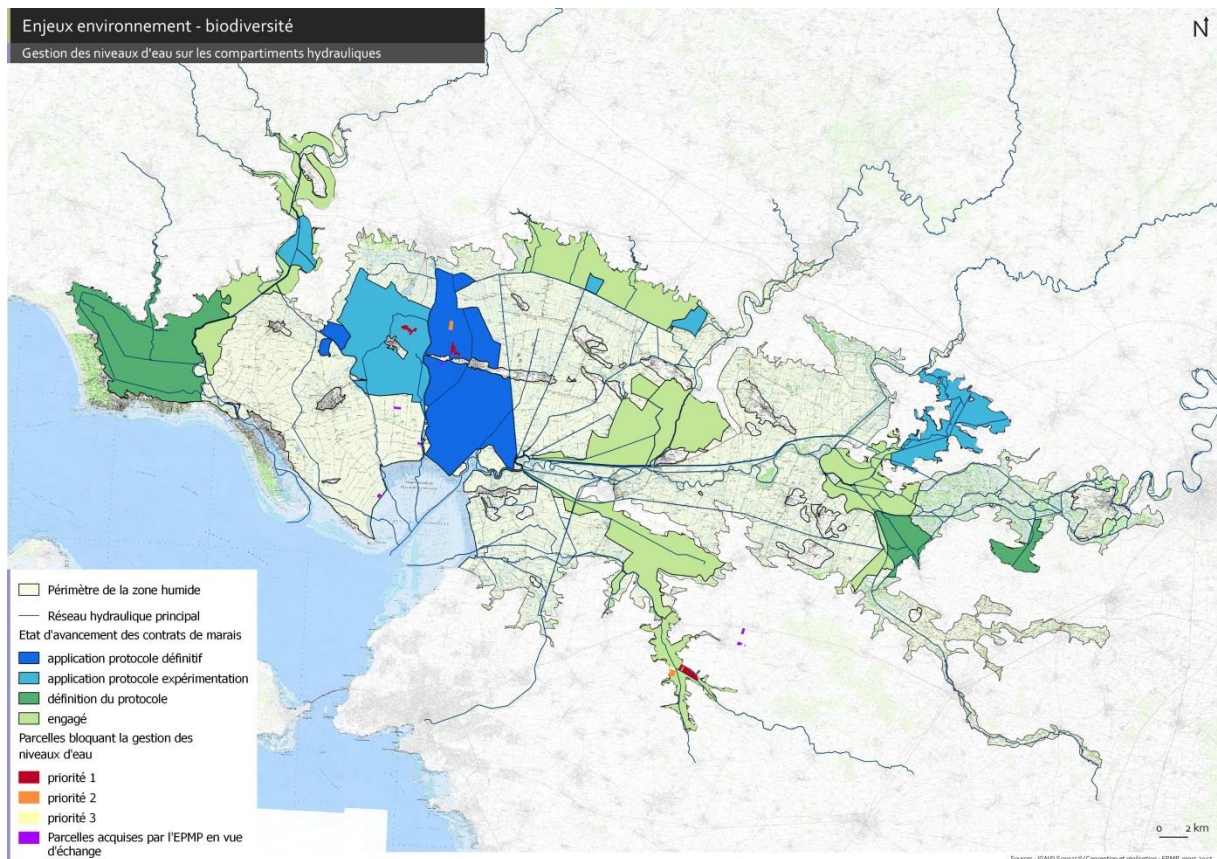
➤ Les surfaces acquises

Depuis sa création, l'EPMP a acquis environ 25 ha par le biais de la SAFER. Les premiers échanges devraient voir le jour en 2017 sur Triaize, une enveloppe foncière ayant pu être constituée. La finalisation des échanges sur Champagné se heurte pour l'instant au manque d'opportunité foncière.

Contrat de marais Secteurs	Surface identifiée (ha)	Enveloppe constituée (ha)	Etat d'avancement des échanges
Champagné-les- Marais	18,4 de cultures 13,2 de prairies	2,7	Réalisé
Triaize	12,2 de cultures	11,0	Réalisé
Nuaillé Anais	71,5 ha de cultures	11,3	Pas d'avancée

En effet, l'EPMP est confronté aux faibles opportunités qui se présentent sur le territoire, et par conséquent peine à mener à bien l'ensemble des échanges envisagés.

Les parcelles acquises en vue des échanges sont des terres labourées mises en vente, généralement de petites surfaces, et sur lesquelles aucun exploitant n'est en place.



➤ Les modalités d'intervention

L'EPMP dispose d'une convention avec la SAFER depuis 2014 et s'appuie sur cet organisme pour développer et mettre en œuvre sa politique foncière. La SAFER assure ainsi :

- La veille foncière en mettant à disposition de l'EPMP l'outil vigifoncier ;
- Le portage du foncier, la SAFER étant acquéreur pour le compte de l'EPMP par préemption ou à l'amiable ;
- La gestion du foncier, dans l'attente de la finalisation des échanges, via l'instauration d'Autorisation d'Occupation Temporaire ;
- Les discussions avec les propriétaires et exploitants pour mettre en place les échanges.

Une fois les échanges finalisés et l'occupation du sol mise en adéquation avec les évolutions attendues en matière de gestion des niveaux d'eau, les parcelles sont rétrocédées au monde agricole. Ainsi, les prélèvements sur l'espace agricole sont nuls.

Les acquisitions sont réalisées sur fonds propres de l'établissement. Mais le fait que l'EPMP ne soit pas pleinement propriétaire des terrains qu'il maîtrise lui interdit l'accès aux aides de l'Agence de l'eau (avance remboursable). Or, il serait intéressant de pouvoir mobiliser ces aides, afin de se positionner sur des opportunités présentant des surfaces importantes, et donc des coûts élevés.

➤ Tableau de synthèse

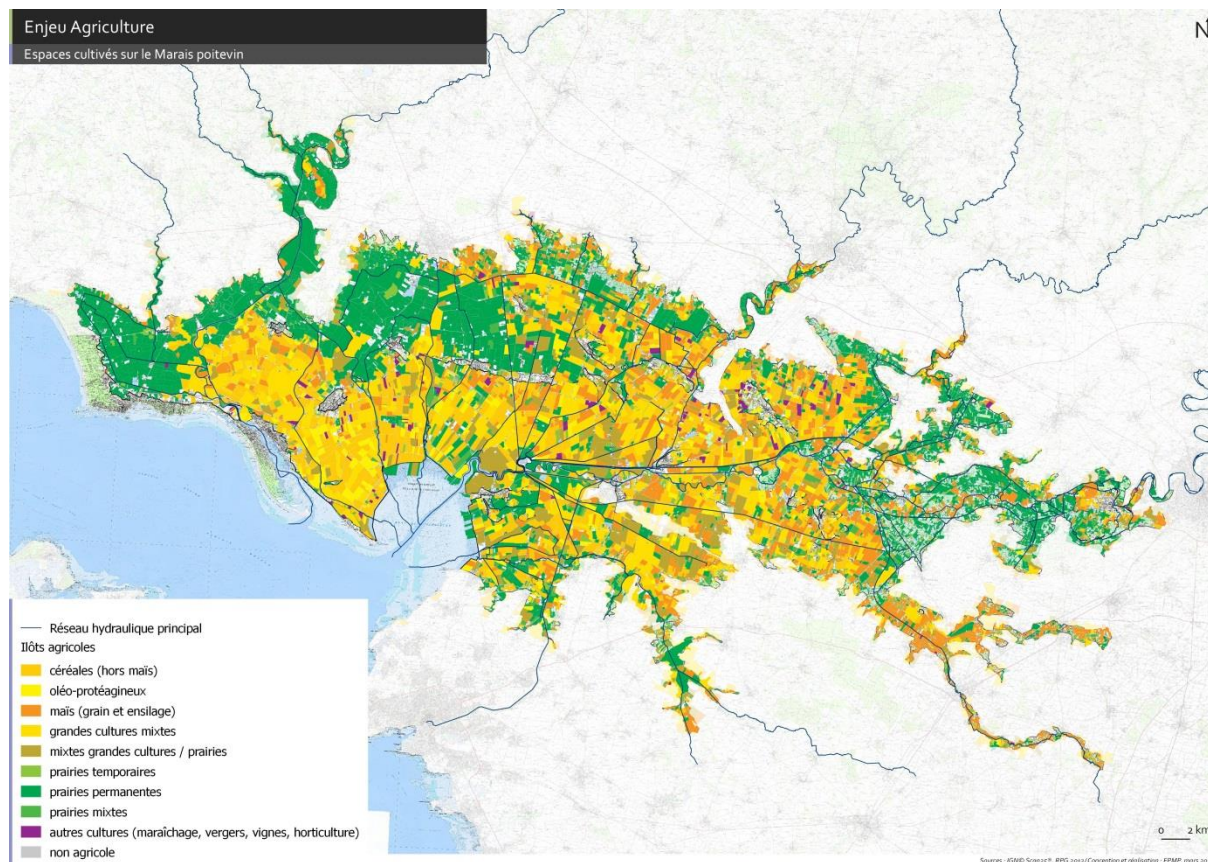
Structure identifiée	EPMP
Partenaires/organismes associés	Conventionnement avec la SAFER
Principaux enjeux	Gestion des niveaux d'eau au sein des compartiments hydrauliques
Autres enjeux	Maintien de l'agriculture
Document stratégique	Contrats de marais
Outils d'acquisition	
Veille foncière	Interne – Vigifoncier
Modalité d'acquisition	Préemption ou à l'amiable via la SAFER
Gestion des biens acquis	Echange avec des exploitants, mobilité foncière
Financement des acquisitions	Fonds propres

2. Maintien de l'agriculture

➤ Objectifs poursuivis

Avec 94 500 ha cultivés sur le Marais poitevin, l'agriculture occupe une place importante et de fait, le maintien de cette activité constitue également un enjeu important. Il passe par la transmission, la restructuration et l'agrandissement des exploitations et donc par la maîtrise du foncier.

Cette maîtrise du foncier apparaît d'autant plus nécessaire que le marché foncier reste tendu sur le Marais poitevin et que les opérateurs intervenant dans ce domaine sont nombreux.



➤ Les acteurs

Dans le cadre de la construction de la stratégie foncière, l'EPMP a rencontré les 3 Chambres d'Agriculture, qui ont, par leur statut et compétence, vocation à représenter l'ensemble de la profession agricole.

➤ Les stratégies

Les Chambres d'Agriculture n'interviennent pas directement sur le foncier. En revanche, elles accompagnent les différents opérateurs fonciers dans leur projet. Les 3 chambres ont rappelé la nécessité de maintenir les activités agricoles, et leur vigilance quant aux évolutions du foncier.

Plus particulièrement, 3 points ont été mis en avant :

- Priorité donnée à l'installation des jeunes agriculteurs ;
- Maintien et confortement des exploitations en place ;
- Compensation des surfaces agricoles prélevées.

Ces 3 points répondent aux orientations générales des schémas directeur régionaux des exploitations agricoles de Poitou-Charentes (ce document n'existe pas à ce jour à l'échelle de la Région Nouvelle-Aquitaine) et des Pays de la Loire (SDREA) qui visent à :

- Inscrire durablement l'agriculture dans les territoires ;
- Contribuer au renforcement de la compétitivité du secteur en amont et en aval dans le respect des milieux naturels ;
- Participer à la pérennisation des marchés et des filières.

Par ailleurs et schématiquement, les priorités fixées par les SDREA en matière d'attribution du foncier sont :

- L'installation, la réinstallation, la reconstitution d'une exploitation impactée par des projets ou la reprise par un associé ;
- L'agrandissement, la concentration et le confortement des exploitations.

Ces priorités rejoignent les enjeux portés par les Chambres d'Agriculture et figurent parmi les principaux critères mis en avant lors de l'attribution de terres.

➤ Les périmètres d'intervention

L'ensemble du Marais poitevin est couvert par le champ d'action des Chambres d'Agriculture.

➤ Les surfaces acquises

Aucune.

➤ Les modalités d'intervention

Bien que n'intervenant pas directement sur le foncier, les Chambres d'Agriculture ont développé différents outils dans ce domaine pour accompagner les exploitants et opérateurs foncier, et assurer ainsi la préservation du foncier :

- Appui et conseil juridique ;
- Aide à l'installation et à la transmission ;
- Echanges et restructuration parcellaire ;
- Appui aux collectivités dans le cadre de leurs projets d'aménagement ;
- Appui auprès de certains opérateurs fonciers dans le cadre de la définition des cahiers des charges et de la réattribution des parcelles acquises.

Par ailleurs, les Chambres d'Agriculture jouent un rôle facilitateur et accompagnent certains projets qui vont dans le sens d'une amélioration des pratiques agricoles, comme par exemple des projets d'aménagement foncier ou qui permettent d'apporter une plus-value à l'agriculture (agro-tourisme, biodiversité...).

Les Chambres d'Agriculture ont, à l'occasion des entretiens, évoqué le peu de relation qu'elles ont avec certaines structures associatives. Les relations sont en revanche davantage développées avec les Conseils Départementaux, les Etablissements publics, comme le CELRL par exemple à travers une commission d'attribution agricole et comme appui technique, et les collectivités locales (communes et intercommunalités).

➤ Tableau de synthèse

Structures identifiées	Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres Chambre d'Agriculture de Vendée
Principaux enjeux	Maintien de l'agriculture (installation et agrandissement) Vigilance quant au maintien et la préservation du foncier agricole
Moyens	Accompagnement des exploitants sur la thématique foncière (conseil juridique, transmission) Accompagnement des collectivités et organismes dans leur projet sur le territoire et son aménagement Accompagnement des collectivités et organismes dans la définition des cahiers des charges à clauses environnementales, le montage de projets agri-environnementaux

3. Protection des personnes et des biens

Autre enjeu mis en avant par les acteurs du territoire rencontrés : celui de la protection des personnes et des biens. En effet, exutoire d'un grand bassin versant et vaste zone humide comptant plus de 8 000 km de voies d'eau, le Marais poitevin est un marais rétro littoral où l'eau représente tantôt un atout, tantôt une contrainte. Le territoire se retrouve soumis à des risques d'inondation d'origines fluviale et maritime.

Répondre à cet objectif se traduit, sur le volet foncier, principalement par deux aspects :

- La réfection et la construction de digues ;
- L'entretien du réseau d'eau primaire et de ses capacités évacuatrices.

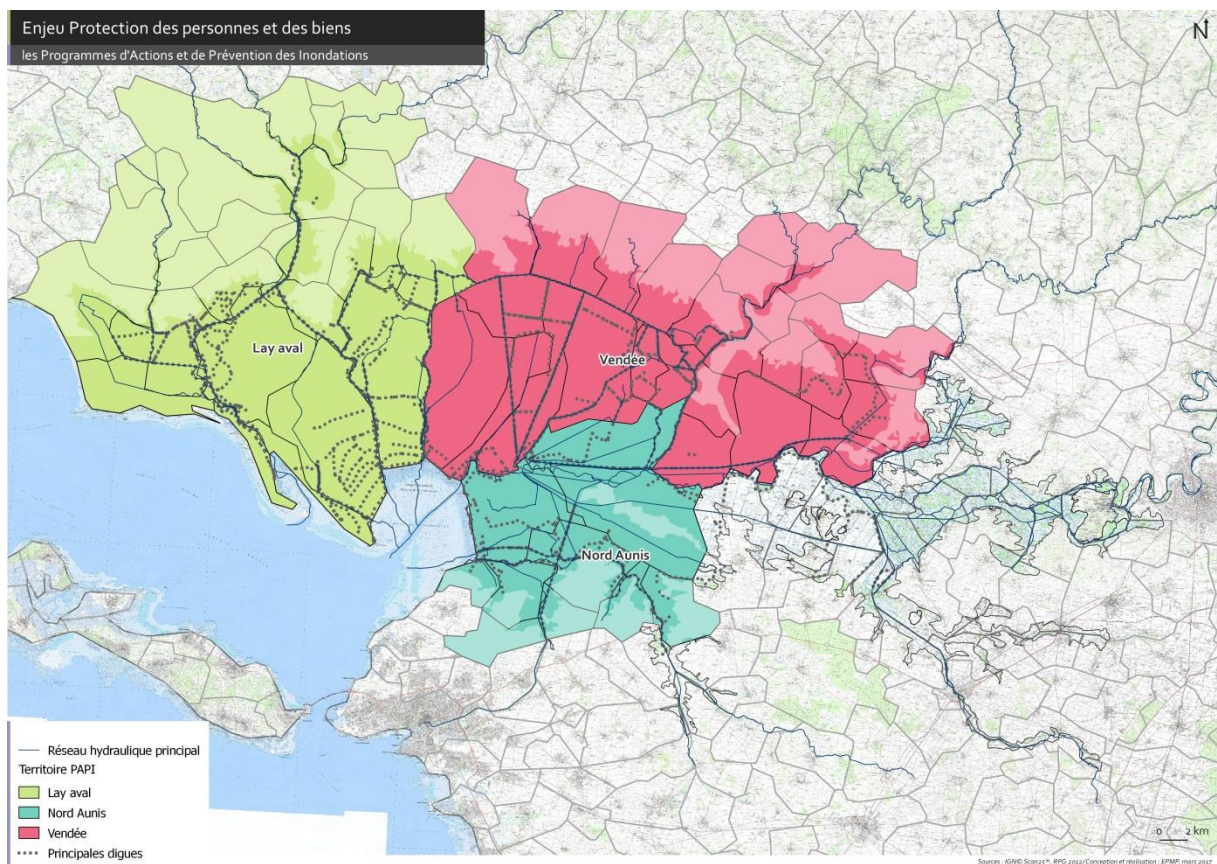
D'autres moyens comme le maintien ou la création de zones d'expansion des crues peuvent également être mobilisés et se traduire par des actions foncières. Ces actions rejoignent par ailleurs les enjeux portant sur la préservation des espaces naturels. Des études dans ce sens ont été portées, en particulier sur le territoire du Nord-Aunis.

Réfection et construction des digues de protection

➤ Objectifs poursuivis

Suite à la tempête Xynthia, 3 Programmes d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI) ont été mis en place sur le territoire pour lutter contre les submersions marines et les inondations fluviales :

- Le PAPI Nord Aunis ;
- Le PAPI Vendée ;
- Le PAPI du Lay aval.



➤ Les acteurs

Les 3 PAPI sont portés par les Syndicats de bassin versant avec le SMVSA pour le PAPI Vendée, le SMMPBL pour le PAPI du Lay aval et le SYHNA pour le PAPI Nord-Aunis.

➤ Les stratégies

Dans le cadre de ces PAPI, il est prévu différentes actions visant à réduire les risques. Parmi ces actions, on retrouve la construction de digues dites de 1^{er} et de 2nd rangs.

L'édification des digues se traduit par une emprise correspondante :

- A la digue en elle-même ;
- Mais aussi à une zone « connexe » située derrière la digue et qui permet, par des opérations de décaissement, de disposer des matériaux de remblaiement nécessaires à la construction de la digue.

Ces zones connexes ont des largeurs plus ou moins importantes.

Ces digues et espaces « connexes » peuvent remplir d'autres fonctions secondaires comme l'accueil de biodiversité, le développement de cheminements doux ou encore le développement de l'agriculture sur les délaissés montrant là-aussi la complexité du sujet avec de nombreux enjeux croisés. A titre d'exemple, le SMVSA a bénéficié et devrait bénéficier d'un partenariat avec le CELRL pour l'utilisation d'une partie des terrains propriétés du Conservatoire, afin d'y prélever des matériaux nécessaires à la rehausse des digues. Les aménagements faits sur ces zones d'emprunt permettront une plus-value environnementale et contribueront au maintien de l'élevage, les terrains étant par la suite mis en prairie. Un partenariat similaire a été mis en place avec le SYHNA sur les terrains du Conservatoire situés sur la commune de Charron, suite à la tempête Xynthia.

De plus, les digues, bien que consommatrices de foncier agricole, permettent de préserver la viabilité des exploitations en protégeant ces dernières des submersions marines. Par ailleurs, la construction des digues s'est accompagnée d'échanges qui ont compensé les prélèvements fonciers. A titre d'exemple, le SMVSA a acquis des parcelles mises en vente et libres de toute occupation, afin de les proposer aux exploitants impactés par le tracé des digues, ce qui, là encore, a permis de maintenir en place des structures agricoles et de limiter l'impact des travaux sur leur outil de travail.

D'autres digues de protection contre les inondations fluviales, portées par les syndicats de bassin et l'IIBSN, sont programmées, que ce soit dans le cadre des PAPI ou non. Des enjeux de continuité écologique accompagnent les réflexions mises en place autour de ces digues fluviales, notamment sur les territoires du SMVSA et du SMMPBL. L'objectif est ainsi de créer des continuités entre la baie de l'Aiguillon et les marais mouillés et cours d'eau. La mise en place de ces corridors s'accompagne d'un retrait des digues fluviales et donc d'un besoin en foncier qui va au-delà de la digue en elle-même.

D'autres actions foncières peuvent également être mobilisées en tant que mesures de compensation environnementales.

➤ Les périmètres d'intervention

Les digues envisagées se concentrent actuellement sur les communes littorales des périmètres des 3 PAPI, au regard de l'impact sur le foncier.

➤ Les surfaces acquises

Les digues représentent des surfaces qui peuvent être importantes. A titre d'exemple, le SMVSA entretient 100 ha de digues (maritimes et fluviales) et autant d'espaces connexes. Il projette la construction d'une nouvelle digue littorale pour une emprise de 28 ha (espace connexe compris).

Sur le territoire du PAPI Nord-Aunis, 18 ha ont été mobilisés pour la construction de la digue ouest (6 km sur 30 m de largeur).

La plupart des surfaces acquises sont des terres cultivées.

➤ Les modalités d'intervention

Concernant les acquisitions, les stratégies diffèrent suivant les syndicats. Le SMVSA dispose d'une convention avec la SAFER et demande à cette dernière d'acquérir des terrains quand des opportunités se présentent (à l'amiable ou par préemption), afin de proposer des échanges aux exploitants en place et faire ainsi de la mobilité foncière. Cette convention représente un coût lié à l'intervention de la SAFER mais permet également des économies (réduction du temps passé à la veille foncière, démarchage auprès des propriétaires).

Sur le territoire du PAPI Nord-Aunis, les acquisitions sont faites à l'amiable. Une DUP existe pour la construction de la digue ouest, outil permettant si besoin d'exercer un droit d'expropriation, mais n'a pas été mobilisée.

Les acquisitions dans le cadre de la construction des digues bénéficient de subvention :

- A hauteur de 70 % pour le PAPI Vendée, répartis entre l'Etat (40 %), la Région (15 %) et le Département (15 %) ;
- A hauteur de 80 % pour le PAPI Nord-Aunis (subvention en provenance du Conseil Départemental de Charente-Maritime).

En matière de gestion, les digues sont entretenues par les deux syndicats. Le SMVSA a mis en place un programme pluriannuel de restauration des digues. La gestion vise à maintenir la digue en herbe par du pâturage ou de l'entretien mécanique. Pour cela le SMVSA a notamment contractualisé avec un exploitant ovin qui se charge de l'entretien. Pour le SYHNA, l'entretien est mécanique mais à terme, il est envisagé un pâturage ovin (pâturage qui s'inscrit dans un projet plus large visant l'installation d'un exploitant qui utiliserait l'ensemble des espaces publics situés à proximité de la digue).

Notons que les espaces associés propriétés du SMVSA ont permis un gain environnemental :

- Développement de faciès permettant la création d'espaces intéressants sur le plan écologique ;
- Mise en herbe de ces espaces permettant la création d'une continuité prairiale sur le pourtour de la baie de l'Aiguillon.

Ces espaces situés à proximité de la RNN de la Baie de l'Aiguillon sont gérés et suivis par l'ONCFS de manière informelle.

➤ Tableau de synthèse

Structures identifiées	Syndicat mixte du Marais Poitevin Bassin du Lay Syndicat mixte Vendée, Sèvre, Autise SYHNA
Partenaires/organismes associés	Conventionnement avec la SAFER (SMVSA) CD17
Principaux enjeux	Protection des personnes et des biens
Autres enjeux	Protection et maintien de la biodiversité Maintien de l'agriculture
Document stratégique	PAPI
Outils d'acquisition	DUP sur les digues du PAPI du SYHNA (mais non utilisée)
Veille foncière	Interne – Vigifoncier
Modalité d'acquisition	Préemption ou à l'amiable via la SAFER A l'amiable
Gestion des biens acquis	Entretien des digues Gestion environnementale des espaces connexes (baux à clauses environnementales)
Financement des acquisitions	Subvention de l'Etat, de la Région Pays de la Loire et des Départements

Maintien des capacités hydrauliques du réseau principal

➤ Objectifs poursuivis

Le maintien des capacités hydrauliques des principaux émissaires est également un enjeu présent sur le territoire et mobilisant du foncier. En effet, le Marais poitevin se situe à l'interface terre mer et collecte les eaux d'un bassin versant de 639 000 ha. A ce titre, le marais doit être en capacité d'évacuer les excès d'eau, avec une vigilance toute particulière au printemps où se concentrent à la fois des enjeux agricoles et environnementaux. Le maintien de ces capacités passe par la réalisation de différents travaux.

Par ailleurs, en fonction des travaux effectués, une plus-value environnementale peut être apportée, notamment lors du traitement des berges ou des zones d'emprises des travaux.

➤ Les acteurs

Les acteurs qui interviennent dans ce domaine sont les syndicats de bassin (SMVSA, SMMPBL, SIEAGH du Curé) et l'IIBSN, qui de par leur statut sont garants de la bonne gestion des ouvrages et du réseau sur les principaux canaux évacuateurs.

➤ Les stratégies

Globalement, l'ensemble des opérateurs poursuit la même finalité : garantir les capacités hydrauliques du réseau par son entretien, sans pour autant avoir des stratégies inscrites dans des documents.

Selon les opérateurs, les travaux affectant le foncier diffèrent mais peuvent être regroupés selon 3 types :

- Entretien des berges et cours d'eau ;
- Maintien des capacités d'évacuation des exutoires en stockant les produits de curage ;
- Recalibrage et élargissement des cours d'eau.

➤ Les périmètres d'intervention

Potentiellement, ils correspondent aux périmètres d'intervention des syndicats et de l'IIBSN. Dans les faits, les biens acquis sont situés à proximité des cours d'eau en raison de la nature des travaux, voire dans les cours d'eau suite aux travaux réalisés.

➤ Les surfaces acquises

Il s'agit pour l'essentiel de parcelles présentant de faibles surfaces et isolées les unes des autres. La seule emprise conséquente concerne l'exutoire de la Sèvre Niortaise, où l'IIBSN est propriétaire de 40 ha utilisés pour le stockage des sédiments issus des travaux de curage et de désenvasement.

A terme, de nouvelles acquisitions seraient à mener pour poursuivre les travaux sur l'exutoire de la Sèvre Niortaise, le volume pouvant être stocké étant limité et les parcelles de dépôt arrivant à saturation.

A noter par ailleurs que certains Syndicats de bassin versant et l'Institution interdépartementale sont propriétaires de canaux, voies d'eau et digues.

La nature des parcelles acquises est variée. Aussi, certaines parcelles font l'objet d'une exploitation agricole, notamment une partie des parcelles situées à l'exutoire de la Sèvre Niortaise et propriétés de l'IIBSN.

➤ Les modalités d'intervention

Les syndicats et l'IIBSN ne disposent pas d'outils spécifiques en matière d'acquisition qui se font, dès lors, à l'amiable et au gré des opportunités.

Par ailleurs, la veille foncière est faite en interne, en fonction des informations qui remontent depuis le terrain.

Selon les opérateurs, les acquisitions poursuivent différentes finalités :

- Le SMMPBL a acquis des parcelles pour des travaux de recalibrage du Lay ;
- Le SIEAGH du Curé a acquis des bandes le long du Curé pour entretenir les berges ainsi que des espaces en amont du Curé pour tamponner les crues ;
- L'IIBSN a acquis des parcelles en rives droite et gauche de l'exutoire de la Sèvre Niortaise pour entreposer les dépôts sédimentaires issus des opérations de désenvasement.

L'IIBSN a également eu recours à la location ou à la mise à disposition de parcelles pour des travaux limités dans le temps.

L'entretien des biens acquis est réalisé en régie. Toutefois, sur les parcelles de dépôts de l'IIBSN, une remise en prairie ou en culture a lieu, et des baux à clauses environnementales sont instaurés avec les exploitants. L'IIBSN mène par ailleurs des discussions avec le PNR du Marais poitevin pour travailler sur l'accueil de l'avifaune, en lien avec les réflexions sur les continuités écologiques.

➤ Tableau de synthèse

Structures identifiées	Syndicat mixte du Marais Poitevin Bassin du Lay Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise SIEAGH du Curé Syndicat mixte Vendée, Sèvre, Autise
Partenaires/organismes associés	
Principaux enjeux	Maintien des capacités hydrauliques du réseau principal
Autres enjeux	Protection et maintien de la biodiversité Maintien de l'agriculture
Document stratégique	
Outils d'acquisition	
Veille foncière	Interne – Remontée de terrain
Modalité d'acquisition	A l'amiable
Gestion des biens acquis	En interne Baux à clauses environnementales
Financement des acquisitions	Fonds propres

4. Gestion et protection de la ressource en eau

La gestion de la ressource en eau fait également partie des enjeux mis en avant par les acteurs rencontrés dans le cadre des entretiens bilatéraux. Deux aspects ont été cités pour leur impact sur le foncier :

- L'irrigation agricole, avec la construction des réserves de substitution ;
- La protection de la ressource en eau potable.

Irrigation agricole et réserve de substitution

➤ Objectifs poursuivis

L'irrigation agricole est très présente sur le pourtour du Marais poitevin, avec des impacts importants sur le niveau des eaux souterraines et superficielles. Ces prélèvements printaniers et estivaux ont donc une incidence directe sur le système hydraulique du Marais et sur les fonctionnalités de la zone humide.

Pour limiter ces effets, des réserves de substitution ont été construites, principalement en Vendée, en bordure du Marais. Elles permettent de substituer les prélèvements printaniers et estivaux par des prélèvements hivernaux, dès la recharge des nappes, qui sont stockés dans les réserves avant utilisation et donc de préserver le fonctionnement de la zone humide.

La construction de ces réserves peut s'accompagner de mesures compensatoires lorsqu'elles sont réalisées en site Natura 2000.

Au-delà de l'objectif premier qui vise à restaurer une alimentation plus naturelle du marais et donc le fonctionnement de la zone humide, ces réserves jouent un rôle économique important sur le plan agricole.

➤ Les acteurs

La création des réserves de substitution est notamment portée par les syndicats de bassin versant (SMMPBL et SMVSA), en lien avec les professionnels agricoles et l'EPMP qui remplit le rôle d'organisme unique de gestion collective.

D'autres organismes portent également ces réserves mais n'ont pas été contactés dans le cadre de cet état des lieux. Il s'agit sur la Sèvre Niortaise de la Coopérative de l'Eau 79, et sur le Nord-Aunis du SYRES.

➤ Les stratégies

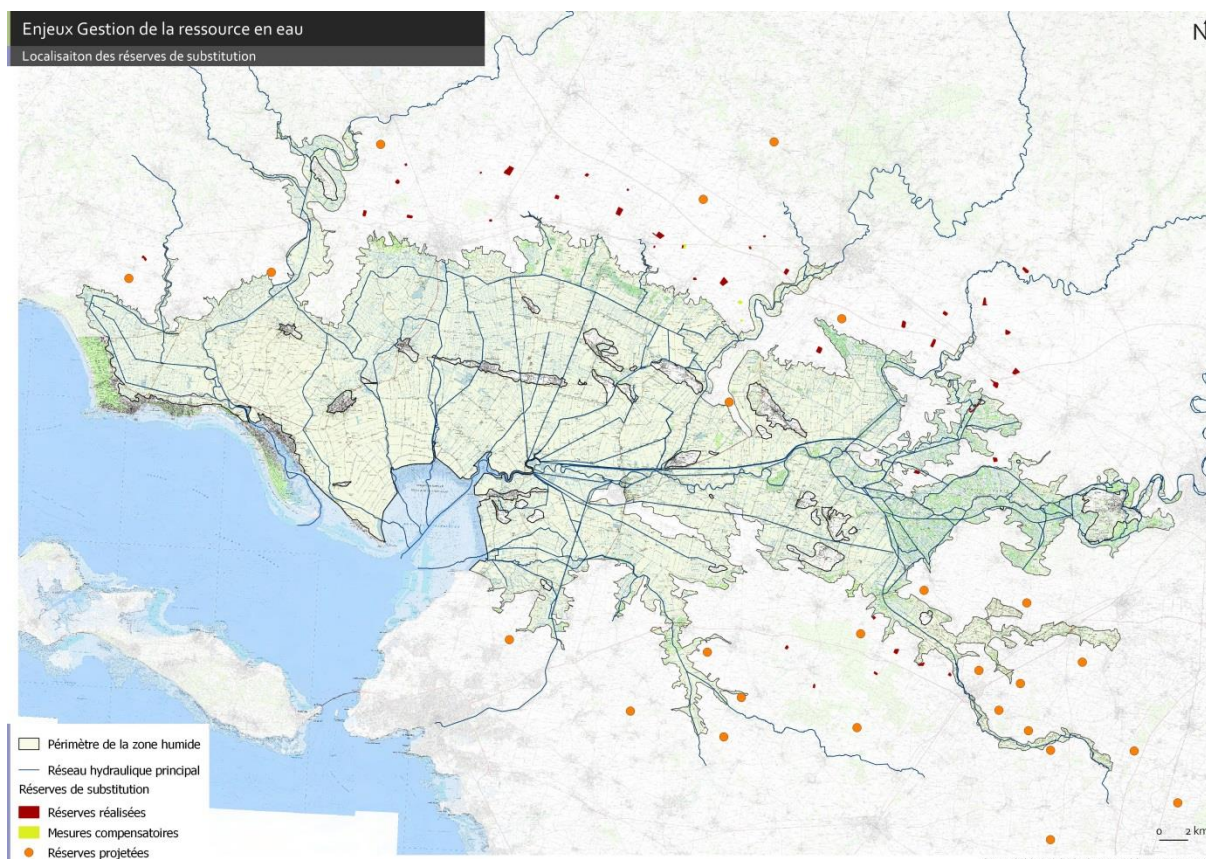
Sur les 4 grands bassins versants qui composent le Marais poitevin, des contrats territoriaux de gestion quantitative ont été mis en place. Au sein de ces CTGQ, des zones d'alerte ont été instaurées sur lesquelles une diminution des volumes prélevés sur le milieu en période printanière et estivale est attendue (volume cible). En fonction des diminutions attendues, un volume d'eau doit être stocké pour atteindre le volume cible tout en maintenant les capacités d'irrigation. Ce volume d'eau définit les réserves à créer sur les différentes zones d'alerte.

La création des réserves s'inscrit dans une stratégie visant à atteindre l'équilibre quantitatif à l'horizon 2021, voire 2027 sur certains territoires, et partagée par différents acteurs :

- Les Syndicats et coopératives qui portent la création des réserves et en sont propriétaires ;
- L'EPMP qui, en tant qu'Organisme Unique de Gestion Collective, est responsable de l'eau stockée et de sa répartition entre les différents irrigants.

➤ Les périmètres d'intervention

La localisation des réserves de substitution correspond aux zones de prélèvement, soit la bordure du Marais poitevin.



➤ Les surfaces acquises

A ce jour, sur le territoire, on dénombre 75 réserves construites ou à construire, pour un volume total de plus de 25 millions de m³.

La construction de ces réserves nécessite la mobilisation de foncier qu'il est difficile de quantifier, tous les acteurs n'ayant pas été rencontrés et certaines réserves n'étant pas encore construites. A titre d'exemple, sur le bassin du Lay et celui de la Vendée, les réserves de substitution ont mobilisé un peu plus de 200 ha.

Les surfaces acquises sont en majorité des terres cultivées libres qui ont permis, par le biais d'échanges et de mobilité foncière, de constituer des emprises foncières suffisantes et idéalement positionnées pour réaliser les réserves. La recherche de terres libres explique les difficultés rencontrées pour mener certaines opérations.

Par ailleurs, la mise en place de mesures compensatoires demandées en accompagnement de certaines réserves se traduit également par de l'acquisition foncière. Dans ce cas, les surfaces acquises correspondent, par exemple, à des prairies, d'anciennes carrières ou encore à des vergers.

➤ Les modalités d'intervention

Les deux syndicats rencontrés ont des modalités d'intervention similaires. Tous deux ont conventionnés avec la SAFER qui s'est donc portée acquéreur pour leur compte. La veille foncière est assurée en interne via l'outil vigifoncier. Le fait de passer par cet organisme leur permet un gain de

temps et d'efficacité, l'acquisition et l'animation foncière demandant du temps et étant un véritable métier.

La SAFER a également travaillé aux échanges fonciers et à la compensation à mettre en place auprès des exploitants, pour libérer le foncier nécessaire à la construction des réserves.

Concernant le financement des réserves, celles-ci font l'objet de subvention à hauteur de 70 % de la part de l'AELB et du Conseil Départemental de la Vendée.

Du fait de la vocation de ces espaces, les réserves ne font pas l'objet d'une gestion particulière mais uniquement d'une surveillance. Des aménagements ont été demandés sur certains ouvrages pour favoriser leur insertion paysagère.

Le SMVSA a fait part de la multitude des acteurs et des réglementations qui rend l'acquisition parfois lourde.

➤ Tableau de synthèse

Structures identifiées	Syndicat mixte du Marais Poitevin Bassin du Lay Syndicat mixte Vendée, Sèvre, Autise
Partenaires/organismes associés	Conventionnement avec la SAFER
Principaux enjeux	Protection de la ressource en eau Maintien de la fonctionnalité de la zone humide
Autres enjeux	Maintien de l'agriculture Protection et maintien de la biodiversité (mesure compensatoire)
Document stratégique	Politique inscrite dans les CTGQ
Outils d'acquisition	
Veille foncière	Interne – Vigifoncier
Modalité d'acquisition	A l'amiable ou par préemption via la SAFER
Gestion des biens acquis	
Financement des acquisitions	Subvention de l'AELB et du CD85

Protection de la ressource en eau potable

➤ Objectifs poursuivis

La protection de la ressource en eau a également été évoquée comme un enjeu fort, en particulier sur les départements des Deux-Sèvres et de la Charente-Maritime. Des programmes Re-Sources ont ainsi été mis en place sur :

- Les captages du Vivier et de la Courance situés dans les Deux-Sèvres et relevant de la Communauté d'Agglomération de Niort depuis le 1^{er} janvier 2020 ;
- Les captages de Fraise- Bois Boulard et d'Anais situés dans le secteur de Nuaillé-Anais et dont la gestion est assurée par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle depuis le 1^{er} janvier 2020, en lieu et place de la Ville de la Rochelle.

Ces programmes Re-Sources visent à reconquérir la qualité de l'eau en luttant contre les pollutions diffuses présentes sur les aires d'alimentation des captages et en développant la concertation entre

les différents acteurs. Parmi les actions ciblées, on retrouve le changement des pratiques agricoles et l'utilisation de l'outil foncier pour préserver les captages et accompagner ces changements de pratiques. Des stratégies foncières ont ainsi été construites collégalement avec les partenaires associés à ces programmes, afin de prioriser les zones et définir les modalités d'interventions qui peuvent se traduire par :

- Des acquisitions permettant un travail sur l'occupation du sol et son utilisation, et sur le développement de pratiques agricoles favorables à la qualité de l'eau par le biais de cahier des charges (remise en prairie, culture biologique...);
- Des actions de mobilités foncières;
- Des aménagements fonciers.

Par ailleurs, le Conseil Départemental des Deux-Sèvres a décidé, suite aux dernières élections, d'accompagner ces actions et de concentrer sa politique ENS sur les territoires à enjeux vis-à-vis de la ressource en eau potable.

Cette politique en faveur de la protection de la ressource en eau permet également de répondre à d'autres enjeux agricoles et environnementaux, à travers :

- Le maintien de systèmes prairiaux, la conservation de prairies naturelles et donc de l'activité d'élevage;
- La mise en place de systèmes agricoles et pratiques associant performance économique et performance environnementale.

De même, certaines actions visant le renforcement de l'élevage, la gestion des niveaux d'eau ou la gestion de la biodiversité peuvent participer à l'amélioration de la qualité de l'eau potable.

➤ Les acteurs

Les programmes Re-Resources et les actions portées par ces outils dont les interventions foncières relevaient de la compétence de la Ville de la Rochelle pour les captages cités précédemment et situés en Charente-Maritime, et du Syndicat des eaux du Vivier et du Syndicat mixte d'étude, de production et de distribution d'eau potable de la vallée de la Courance pour les captages situés dans les Deux-Sèvres. Depuis le 1^{er} janvier 2020, les Communauté d'Agglomération de la Rochelle et de Niort ont repris ces compétences et le portage de ces programmes.

Par ailleurs, le Conseil Départemental des Deux-Sèvres a souhaité prioriser son action sur la protection de la ressource en eau, en plus de ses interventions au titre de la protection des espaces naturels sensibles.

➤ Les stratégies

Sur les captages de Fraise, Anais et Varaize, une stratégie foncière de transition pour l'année 2020 a été actée par le comité de pilotage en octobre 2019. Elle établit et définit les zones prioritaires d'intervention. En 2020, une étude d'animation foncière est prévue dans le cadre d'une convention avec la SAFER. Les résultats permettront de définir une stratégie foncière pour la période 2021-2026.

Un travail similaire a été fait sur les captages du Vivier, avec l'objectif d'acquérir 30 à 40 ha sur le programme 2016/2020. Sur la Courance, une démarche dans ce sens avait également été initiée mais n'a pas abouti.

Concernant le Conseil Départemental des Deux-Sèvres, la volonté affichée de protéger la ressource en eau par la maîtrise foncière s'accompagne d'un objectif affiché de 700 ha. Pour cela, le Conseil Départemental propose de nouer des partenariats forts avec les syndicats et collectivités intervenant dans ce domaine et met l'outil ENS à leur disposition. Ainsi, le Conseil Départemental des Deux-Sèvres contribue par ses outils à l'action des syndicats des eaux et collectivités.

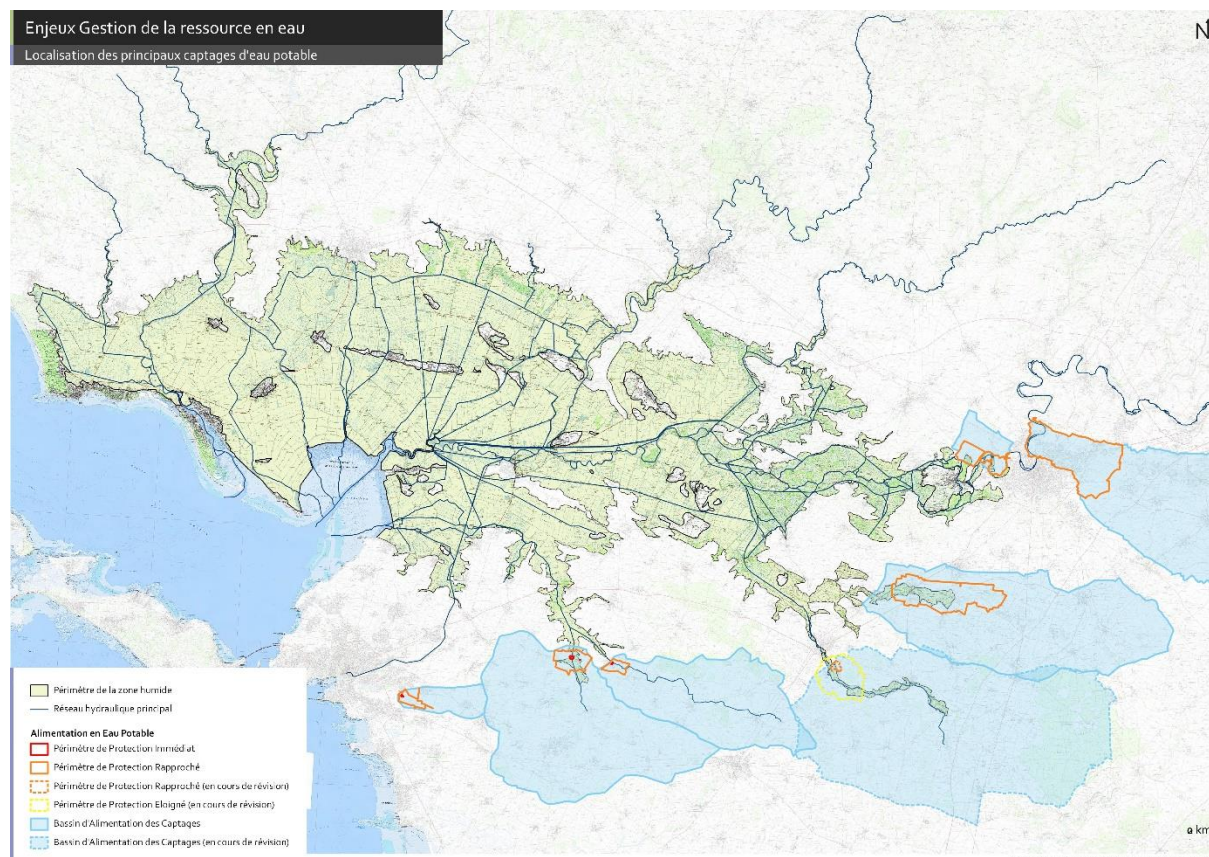
➤ Les périmètres d'intervention

L'ensemble du département des Deux-Sèvres est concerné par cette politique en faveur de la protection de la ressource en eau. A l'échelle du Marais poitevin, deux secteurs sont concernés :

- Le Vivier, site où le Département envisage à terme la mise en place d'une zone de préemption ENS au profit du Syndicat ;
- La Courance.

A terme, le Conseil Départemental prendra l'attache de l'ensemble des syndicats et collectivités pour élargir sa politique. De nouvelles zones de préemption devraient donc voir le jour.

A ceci s'ajoute les captages de Fraise et d'Anais, engagés également dans un programme Re-Sources.



➤ Les surfaces acquises

Ce ne sont pas moins de 64 ha qui ont été acquis sur les captages de Fraise, Anais et Varaize depuis 2005. Sur les sources du Vivier, 9 ha ont été acquis et 19ha sont en cours d'acquisition dont 9 ha situés en zone sensible et 10 ha pour mise en réserve foncière en vue d'échanges ultérieures.

Plus globalement, sur le département des Deux-Sèvres, 120 ha ont été acquis au titre de la protection de la ressource en eau. Il s'agit de milieux variés.

Concernant les espaces agricoles qui ont fait l'objet d'acquisition, il peut aussi bien s'agir de prairies que de terres cultivées. Par ailleurs, ces espaces conservent dans la majorité des cas leur vocation agricole, avec une gestion et des pratiques qui se veulent plus respectueuses de la ressource en eau.

➤ Les modalités d'intervention

Sur les captages de Fraise, Varaize et Anais, les interventions se font en lien avec la SAFER.

Concernant le Conseil Départemental des Deux-Sèvres, il accompagne les collectivités avec deux outils :

- D'une part, il met en place des zones de préemption sur les périmètres de captage. Il peut ainsi préempter sur ces espaces lors de la vente de bien. Il est également alerté de l'ensemble des DIA qui peuvent voir le jour au sein de ces zones. Lorsqu'il a développé des partenariats avec les Syndicats ou collectivités en charge de la protection de la ressource en eau, il délègue alors son droit de préemption à ces organismes (cela ne concerne pas le lac de Cébron et la prairie Mothaise où le Département porte les acquisitions) qui acquièrent alors les biens.
- D'autre part, et en complément (ou non) d'acquisitions, il met en œuvre des procédures d'aménagement foncier permettant de réorganiser le foncier autour des périmètres de captage et de promouvoir des pratiques agricoles ou une occupation du sol qui intègrent davantage la question de la qualité de l'eau.

Concernant la gestion, elle fait l'objet de baux à clauses environnementales. Le contenu de ces baux a fait l'objet de discussion avec la Chambre d'Agriculture côté Deux-Sévrien et ils concernent aussi bien des espaces prairiaux que des espaces en culture. Sur les parcelles propriété de la Ville de la Rochelle, ces baux environnementaux sont en cours sur 46 ha.

Notons que depuis la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique en date du 27 décembre 2019, les collectivités productrices d'eau potable peuvent demander l'instauration d'un droit de préemption sur les aires d'alimentation des captages. Ce droit est institué par l'autorité administrative de l'Etat, après avis des collectivités locales, des chambres d'agriculture et des SAFER concernées.

Tableau de synthèse

Structure identifiée	Communauté d'Agglomération de la Rochelle Communauté d'Agglomération du Niortais Conseil Départemental des Deux-Sèvres
Partenaires/organismes associés	Conventionnement avec la SAFER Syndicats et collectivités en charge de la gestion et de la protection de la ressource en eau potable
Principaux enjeux	Protection de la ressource en eau potable
Autres enjeux	Protection et maintien de la biodiversité Maintien de l'agriculture
Document stratégique	Volonté politique accentuée depuis 2015 Programme Re-Sources et stratégie foncière associée
Outils d'acquisition	Droit de préemption ENS avec délégation du droit de préemption aux Syndicats sur certains sites sur les Deux-Sèvres
Veille foncière	Interne – Accès aux DIA pour le Conseil Départemental des Deux-Sèvres
Modalité d'acquisition	A l'amiable ou par préemption (délégation du droit aux syndicats et collectivités, préemption des collectivités productrices d'eau potable préemption SAFER)
Gestion des biens acquis	Baux à clauses environnementales
Financement des acquisitions	Taxe d'Aménagement pour les biens acquis par le CD79 Subvention AELB

5. Aménagement et développement du territoire

➤ Objectifs poursuivis

A travers cette thématique, il s'agit de proposer un aménagement et un développement du territoire qui visent à renforcer son attractivité, en répondant aux attentes de la population que ce soit en matière d'accès au logement, de service, d'emploi et de déplacement. Ce développement doit également intégrer les nouveaux enjeux, afin de s'inscrire dans un développement durable, respectueux de l'environnement et des ressources naturelles, en particulier des ressources foncières.

➤ Les acteurs

Les acteurs qui interviennent dans ce domaine sont essentiellement les collectivités avec deux échelons :

- Les Régions, avec la mise en place des SRADDET ;
- Les collectivités locales avec :
 - o La Communauté d'Agglomération du Niortais ;
 - o Les Communautés de communes Aunis Atlantique, Pays de Fontenay-Vendée, Sud Vendée Littoral et Vendée Sèvre Autise.

Chacune, à son échelle et selon ses compétences intervient dans l'aménagement et le développement des territoires.

Les communes disposent également d'un patrimoine foncier important, avec des acquisitions portées dans le cadre de leur politique d'aménagement et de développement de leur territoire.

➤ Les stratégies

La plupart des collectivités rencontrées n'ont pas de stratégie sur le foncier mais portent des réflexions quant à l'aménagement et au développement du territoire.

Par ailleurs, la plupart des collectivités mènent actuellement différentes études sur ces sujets et sont en cours de réorganisation suite :

- Aux refontes des Régions et de la carte intercommunale (loi du 16 janvier 2015 et loi NOTRe);
- Aux nouvelles compétences, avec l'émergence des documents de planification que sont les SRADDET, les SCoT, les PLUi(HD) suite aux lois ALUR et NOTRe...

De fait, la majeure partie des documents qui fixent les orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire sont en cours d'écriture ou de révision. Ils s'organisent selon un rapport normatif suivant :

- Les SRADDET construits à l'échelle des grandes régions ;
- Les SCoT construits à l'échelle des bassins de vie et qui doivent être compatibles avec les SRADDET ;
- Les PLUi construits à l'échelle intercommunale qui doivent être compatibles avec les SCoT.

A ceci s'ajoutent d'autres documents sectoriels comme les Programme Local de l'Habitat, avec lesquels les PLUi et PLU doivent être compatibles.

Par ailleurs, ces documents dits de planification n'ont pas d'impact direct sur le foncier. En revanche, ils territorialisent et calibrent le développement à venir qui impactera le foncier.

En parallèle, les collectivités locales interviennent directement sur le foncier, à travers le développement économique, compétence historique des intercommunalités. En effet, la constitution de zones d'activités communautaires nécessite des mouvements fonciers et donc des acquisitions. Certaines collectivités disposent d'un schéma de développement économique qui fixe les orientations en matière de développement économique et localisent les zones d'activités actuelles et à venir.

	SCoT	PLUi	PLH	Schéma développement économique
CA du Niortais	Révision	Elaboration (PLUiD)	En cours	Révision
CC Aunis Atlantique	Révision	Elaboration		En cours
CC Pays de Fontenay – Vendée	Elaboration	Pas de prise de compétence	Révision	En cours
CC Sud Vendée Littoral	Elaboration	Elaboration		
CC Vendée Sèvre Autise	Elaboration	Pas de prise de compétence	En cours	

A noter également les réflexions en cours autour des villes de La Rochelle, Rochefort et Niort et des Communautés de communes alentours pour travailler à l'émergence d'un pôle métropolitain entre

Nantes et Bordeaux : le pôle centre atlantique. L'objectif premier est de définir des échelles de coopération et de faire ressortir ce pôle de coopération dans le cadre des SRADDET.

➤ Les périmètres d'intervention

L'élaboration des documents de planification se fait à l'échelle de chaque intercommunalité, voire, pour les SCoT, à l'échelle de bassins de vie qui dépassent parfois les périmètres intercommunaux.

La localisation des zones d'activités d'intérêt communautaire se retrouve dans les documents stratégiques et de planification en vigueur. Elles sont principalement situées le long des grands axes de circulation qui maillent le territoire. Les acquisitions foncières réalisées dans le cadre du développement économique se font en priorité au sein des zones d'activités mais aussi en dehors pour proposer par la suite des échanges parcellaires avec les propriétaires et exploitants.

A l'échelle du Marais poitevin, les acquisitions à des fins économiques sont peu nombreuses, ce qui s'explique par :

- Le peu de projets communautaires sur cet espace ;
- Les contraintes naturelles présentes sur le territoire qui limitent le développement urbain ;
- Le marché foncier tendu.

Une exception tout de même sur la Communauté de communes Aunis Atlantique dont la majeure partie du territoire est dans la zone humide et qui au contraire connaît une forte urbanisation, du fait de la proximité de la Rochelle.

➤ Les surfaces acquises

Il est difficile de quantifier les surfaces acquises dans le cadre du développement économique. Il faut toutefois noter que la plupart des intercommunalités ont réduit le volume de leurs acquisitions ces dernières années du fait :

- D'un nombre important de zones d'activités qui montrent des disponibilités qu'il convient de mobiliser en priorité ;
- D'un stock foncier qui permet de répondre aux besoins à court et moyen termes ;
- Des réflexions en cours sur la gestion économe de l'espace et sur la requalification de zones d'activités suite à l'évolution du tissu économique et industriel.

Les parcelles acquises sont principalement des terres agricoles.

➤ Les modalités d'intervention

L'ensemble des intercommunalités dispose d'une convention avec la SAFER qui leur permet d'assurer une veille foncière et d'acquérir du foncier. La SAFER se porte alors acquéreur pour le compte des collectivités et les acquisitions se font à l'amiable ou par préemption. Certaines collectivités bénéficient également du Droit de Préemption Urbain, suite à la prise de compétence en matière de document d'urbanisme, ce qui leur permet d'avoir une veille foncière sur les zones urbaines et d'urbanisation future relevant de l'intérêt communautaire.

En revanche, peu d'intercommunalités travaillent avec les Etablissements Publics Fonciers qui sont actuellement davantage sollicités par les communes.

Les terrains acquis permettent de mener à bien des échanges avec les exploitants qui cultivent des parcelles au sein des zones d'activités et donc de libérer le foncier nécessaire à la mise en œuvre des projets portés par les intercommunalités.

Dans l'attente de la concrétisation des échanges et de l'aménagement des zones d'activités, les parcelles acquises font l'objet de baux d'occupation temporaire au bénéfice des exploitants. Ces baux sont gérés en régie ou par la SAFER.

➤ Tableau de synthèse

Structures identifiées	Conseils Régionaux des Pays de la Loire et de la Nouvelle Aquitaine	Communauté d'Agglomération du Niortais Communauté de communes Aunis Atlantique Communauté de communes Pays de Fontenay – Vendée Communauté de communes Sud Vendée Littoral Communauté de communes Vendée Sèvre Autise
Partenaires/organismes associés		Convention avec la SAFER
Principaux enjeux	Aménagement et développement du territoire (planification, orientations stratégiques)	Aménagement et développement du territoire (planification, orientations stratégiques) Développement économique (opérationnel)
Autres enjeux	Renforcement de l'attractivité du territoire	
Document stratégique	Documents de planification : SRADDET	Documents de planification : SCoT, PLUi, PLH, Schéma de développement économique...
Outils d'acquisition		
Veille foncière		Via les conventions SAFER En interne avec le Droit de Prémption Urbain
Modalité d'acquisition		A l'amiable ou par préemption via la SAFER ou en direct
Gestion des biens acquis		Baux d'occupation temporaire Aménagement à des fins économiques (accueil d'entreprises)
Financement des acquisitions		Fonds propres

➤ Les Communes

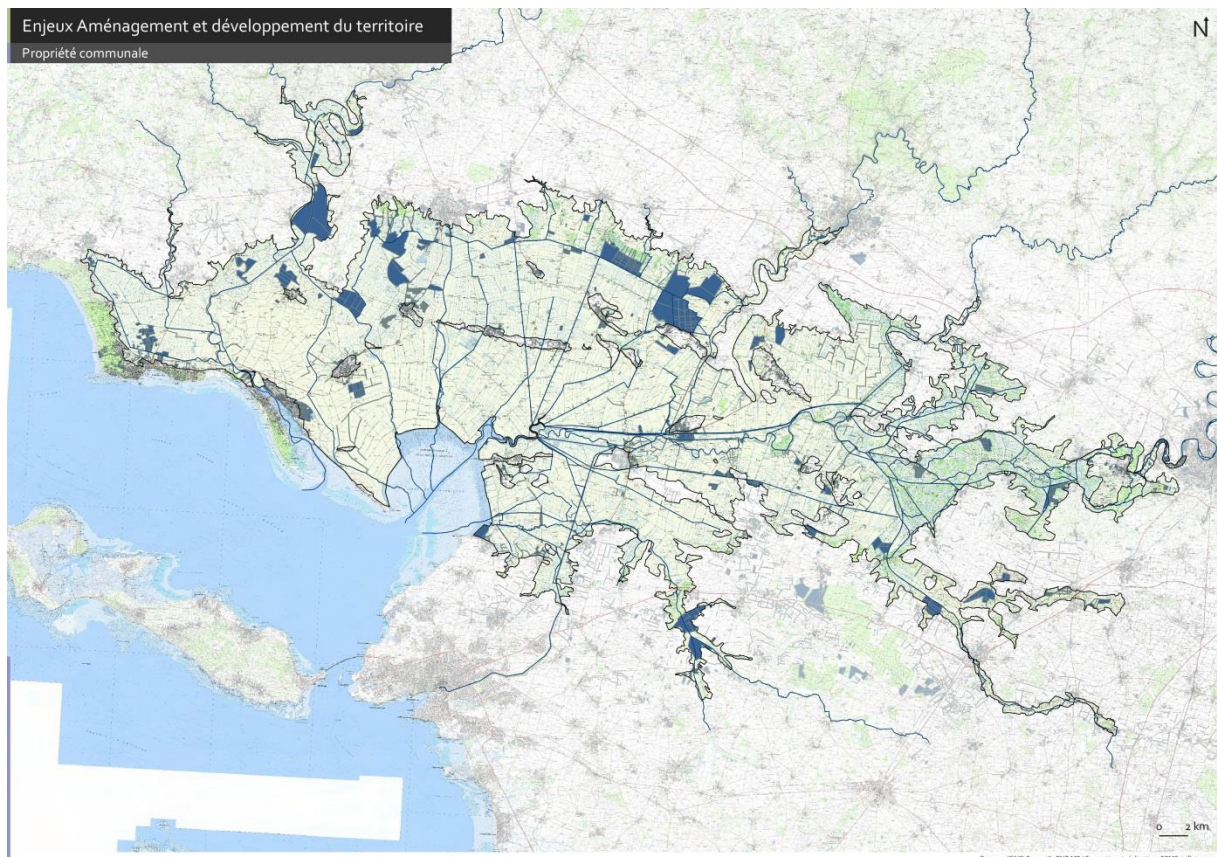
Autres acteurs importants du foncier à ne pas omettre: les Communes, même si elles n'ont pas été rencontrées. En effet, ces dernières ont acquis et acquièrent du foncier dans le cadre du développement et de l'aménagement de leur territoire.

L'analyse sur le foncier conduit par le PNR du Marais poitevin dans le cadre de l'étude sur les territoires stratégiques indique que les communes disposent de 5 913 ha sur la zone humide. Parmi les propriétés communales, une grande partie correspond aux communaux et anciens communaux, dont la surface est difficilement quantifiable du fait de la parcellisation progressive de ces grands ensembles. Il n'en demeure pas moins qu'une partie des parcelles revêt d'autres usages.

De plus, les évolutions en matière d'urbanisme conduisent les communes à se repositionner sur la question du foncier. En effet :

- Le développement d'un urbanisme économe en foncier se traduit par le déclassement de zones initialement vouées à une urbanisation future et au sein desquelles les communes avaient pu mener des opérations d'acquisition dans un souci de maîtrise des projets, voire de portage. Ce déclassement pose la question du devenir de ces parcelles ;
- La prise de compétence « urbanisme » par les intercommunalités pose la question du rôle des communes en matière d'aménagement et de développement de leur territoire.

Le foncier détenu par les communes devrait donc connaître des évolutions dans les années à venir qu'il est intéressant de suivre, ce foncier pouvant pleinement enrichir les enjeux portés par acteurs et opérateurs fonciers.



5- Conclusion

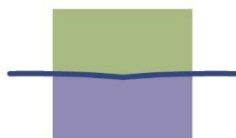
Les entretiens conduits lors de cette phase ont permis l'émergence d'un certain nombre d'enjeux. Ces enjeux ne constituent pas obligatoirement les orientations qui seront poursuivies dans le cadre de la stratégie mais serviront d'éléments de discussion. Par ailleurs, ils représentent des éléments forts à l'échelle du Marais poitevin. Aussi, il semble nécessaire de les partager plus largement.

En premier lieu, il convient de souligner que ces enjeux se veulent complémentaires et n'ont pas vocation à entrer en concurrence avec les activités agricoles présentes sur le territoire et avec lesquelles il existe une forte complémentarité. En effet, le maintien d'une agriculture viable apparaît également comme un enjeu incontournable à l'échelle du Marais poitevin, qui est avant tout un territoire agricole. L'installation agricole et le confortement des structures existantes doivent rester des priorités pour garantir la pérennité de ces activités, tout comme la recherche d'une agriculture à forte valeur ajoutée. En revanche, il convient de développer également une agriculture qui intègre pleinement les autres enjeux du territoire et les spécificités du marais. A ce titre, une attention particulière doit être portée sur les activités d'élevage qui sont fragilisées du fait du contexte économique et qui pourtant apportent de nombreuses aménités sur le territoire, notamment sur le plan paysager, de la biodiversité ou encore touristique. Par ailleurs, cet état des lieux a mis en avant les convergences qui existent entre les enjeux, avec de nombreuses passerelles.

De plus, la plupart des enjeux identifiés s'inscrivent dans la continuité des actions d'ores et déjà conduites par les acteurs du territoire. Il s'agit davantage de les mettre en cohérence, de les articuler dans un souci d'efficacité. Cette recherche de cohérence entre les opérateurs et leurs stratégies est un élément important auquel la stratégie devra répondre.

Les enjeux identifiés à la suite de ces entretiens sont les suivants :

- La protection et la gestion d'espaces naturels remarquables ;
- La renaturation et la reconquête d'espaces ;
- La gestion des niveaux d'eau ;
- La protection des biens et des personnes ;
- Le maintien de l'agriculture et en particulier de l'élevage ;
- La gestion économe du foncier ;
- La protection de la ressource en eau potable ;
- La valorisation des patrimoines et des paysages.



Établissement public
du Marais poitevin

1 rue Richelieu
85400 Luçon
02 51 56 56 20
contact@epmp-marais-poitevin.fr

www.epmp-marais-poitevin.fr