



Anticiper en mettant en place des démarches d'animation et de veille

ORGANISER UNE VEILLE FONCIÈRE ET UN PORTAGE FONCIER CONCERTÉ

PRIORITÉ



COÛT TOTAL



MAÎTRE(S) D'OUVRAGE



RIV4VAL,
collectivités territoriales

ANNÉES



COMMUNES CONCERNÉES

Toute les communes du bassin
versant

ACTEURS DU FONCIER CONCERNÉS

- Safer
- EPORA
- Élus
- Techniciens
- Propriétaires privés
- Exploitants
- Usagers
- Chambre d'agriculture
- Agence de l'eau
- DGFPI
- SCOT
- Structures porteuses de données et d'études foncières

RÉFÉRENCE(S) SDAGE

OF n°4 : Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

Contexte et justification de l'action

Le Syndicat Rivières des 4 Vallées souhaite intervenir sur le foncier concerné par les actions du Contrat de rivière : l'anticipation et l'impulsion des actions du Contrat de rivière passent par la maîtrise foncière.

Le foncier est sans cesse en mouvement : vente, changement de destination, partage, etc. En complément d'une intervention réalisée en fonction des opportunités foncières, le marché du foncier doit être analysé et les mutations surveillées afin de permettre une intervention du Riv4val au moment des mouvements du parcellaire.

L'action foncière peut s'intensifier par prospection automatique d'acquisitions amiables, par usage du droit de préemption et par la constitution de réserves foncières. La mission de veille et de portage foncier doit se faire dans la complémentarité de cette action. Elle doit rassembler les différents acteurs du territoire compétents dans ce domaine afin de mutualiser l'information et d'identifier les différentes situations.

Des actions de veille, de portage et de conseil sur le foncier ont déjà été mises en place par la structure dans le cadre de ses compétences : prise de contact et partenariats avec les structures en charge de l'intervention foncière au service des collectivités dans la région, conseils aux particuliers et aux collectivités territoriales, veille sur les outils fonciers, etc. Ces actions nécessitent d'être renforcées dans le cadre de ce Contrat de rivière.

Objectifs visés

Être préparé, organisé et réactif pour pouvoir connaître les opportunités foncières et s'en saisir en fonction des situations qu'elles présentent :

- que la connaissance du Riv4val sur l'état et les mouvements fonciers de son territoire d'action puisse être au plus près des réalités.
- que l'association des énergies et des outils puisse permettre une meilleure connaissance et analyse du parcellaire et de ses mutations.

Développer les partenariats avec les organismes de veille foncière et de portage foncier

Le partenariat est un cadre obligatoire pour une veille foncière et un portage foncier efficaces.

Par leurs missions, la SAFER et l'EPORA sont en mesure d'apporter des éléments de veille foncière : connaissances fines du terrain et conseil sur les actions à mener, suivi des mouvements fonciers en cours sur le territoire du Riv4val, prospection foncière, etc.

En intervenant dans le cadre d'un partenariat avec le Riv4val, ces structures auront la capacité d'assurer des missions de portage foncier. Celui-ci a pour objectif de faciliter l'acquisition de réserves foncières et leur financement en lissant les charges dans le temps. Elle offre accessoirement une technique efficace contre la spéculation foncière.

Conditions de mise en œuvre de l'action :

L'action doit être mise en œuvre en amont des actions foncières sur le terrain. Des rencontres avec les acteurs du foncier compétent en matière de veille foncière et de portage foncier ont déjà été réalisées.

Elles permettent de formaliser les besoins, les attentes et les propositions des deux parties en vue de la rédaction et de la mise en œuvre de conventions partenariales. Celles-ci auront, dans la mesure du possible, une durée de 6 ans, correspondant à la durée du Contrat de rivière. Si besoin, la révision des conventions peut-être envisageable au cours du Contrat de rivière : nouveaux besoins, dysfonctionnements, etc.

Partenariats permettant la mise en œuvre de l'action :

- Partenariat Safer/Agence de l'eau : convention sur les zones humides (en cours)
- Convention Safer/ Riv4val (veille, portage) (en cours)
- Partenariat EPORA/Riv4val (veille, portage) : convention d'action foncière (en cours)

Intervenir en fonction des opportunités

Par la présence des agents sur le terrain, par la connaissance des élus ou d'autres acteurs des mouvements fonciers sur leur territoire, le Riv4val peut être informé des futurs mouvements du parcellaire à proximité des zones d'action ciblées par les actions du Contrat de rivière : changement d'exploitant, vente, etc.

En fonction des enjeux qu'ils constituent, il sera parfois pertinent de se saisir de ces opportunités pour favoriser :

- la réalisation des actions du Contrat de rivière,
- la constitution de réserves foncières,
- le conventionnement avec les exploitants,
- l'intervention à l'acte de vente.

Conditions de mise en œuvre de l'action :

L'intervention doit être mise en œuvre dès que l'opportunité se présente.

Le Syndicat Rivières des 4 Vallées doit pour cela se doter des outils, des partenaires et des documents nécessaires pour être réactif et efficace dès lors qu'une telle situation se présente : connaissance des propriétaires et des exploitants, protocoles d'indemnisation, cartographie du parcellaire nécessaire aux actions du Contrat de rivière, relations avec les notaires, etc.

Méthodologie permettant la mise en œuvre de l'action :

- information de la part des élus, du technicien de rivières, des acteurs du foncier,
- étude de l'intérêt de l'opportunité.

Constituer un «Fond d'intervention du foncier»

Dans certain cas, l'intervention du Riv4val pourra se réaliser sur un parcellaire plus vaste que les besoins surfaciques pour la mise en œuvre des actions du Contrat de rivière : volonté du propriétaire de vendre l'intégralité de sa parcelle, et non la partie demandée par le Riv4val après découpage parcellaire, acquisition de la parcelle complète lors de sa mise en vente, etc. D'autres cas peuvent se présenter où le Riv4val, une fois les actions terminées sur un parcellaire acquis, souhaiterait revendre ou louer son bien.

Le «Fond d'intervention du foncier» pourrait permettre le financement de l'acquisition d'un bien, puis sa cession ou sa location à un exploitant par le biais d'un appel à candidature.

L'argent de la cession ou de la location pourrait alors revenir au « Fond d'intervention du foncier » et servir au portage foncier d'un autre bien.

Conditions de mise en œuvre de l'action :

Le « Fond d'intervention du foncier » doit être fonctionnel dès les premières transactions effectuées. Il est mis en œuvre au sein du Syndicat de rivières : un fond spécifique est alloué au portage et à l'achat de foncier, ainsi qu'à paiement des impôts fonciers dus. Un suivi budgétaire doit être mis en place. Une aide des services de l'Epورا ou de la Safer peut être envisagée.

Méthodologie permettant la mise en œuvre de l'action :

- création et gestion d'un fond dédié à l'achat et au portage foncier,
- réutilisation des fonds issus, s'il y a lieu, de la revente ou de la location d'un bien pour d'autres objectifs fonciers du Contrat de rivière.

Actualiser les outils fonciers permettant d'organiser la veille foncière

Des outils existent pour mener à bien la veille foncière : Système d'Information Géographique (SIG), données cadastrales et autres données sur l'usage et l'évolution des sols, conventions avec les partenaires.

Le foncier est sans cesse en mouvement. Il est nécessaire d'actualiser, de réviser et de renouveler les outils de veille foncière afin que la connaissance du Riv4val sur l'état du foncier puisse être au plus près des réalités du terrain.

Conditions de mise en œuvre de l'action :

L'action doit être mise en œuvre tout au long du Contrat de rivière.

Le chargé de mission stratégie foncière suit régulièrement les évolutions liées à la mobilisation des outils fonciers en faveur de la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Il met à jour, réviser et actualise les outils de veille et de prospection foncière du syndicat. Il se tient informé des sessions de formation et d'information permettant de favoriser la mise en œuvre foncière des actions du Contrat de rivière.

Outils permettant la mise en œuvre de l'action :

- mise à jour annuelle des données cadastrales,
- révision et mise à jour des conventions partenariales au besoin,
- actualisation des données cartographiques,
- récupération et création de données foncières (études, données cartographiques),
- suivi et actualisation de la connaissance,
- etc.

Indicateurs de suivi

C-IND10 : Mise en oeuvre de l'animation foncière

<i>Détail des opérations</i>				
N° et intitulé	Maître d'ouvrage	Année(s)	Coût total	Commentaires
C-4-2-1 : Développer des partenariats avec les organismes de veille foncière et de portage foncier	RIV4VAL	2015	A définir	
C-4-2-2 : Intervenir en fonction des opportunités	RIV4VAL	2015-2021	A définir	Cf. B1-1 et B3-1
C-4-2-3 : Constituer un «Fond d'intervention du foncier»	RIV4VAL	2015-2016	A définir	
C-4-2-4 : Actualiser les outils fonciers permettant d'organiser la veille foncière	RIV4VAL	2015-2021	Interne	

<i>Financement des opérations</i>					
N° et intitulé	Coût total HT	AE RMC		MO	
		%	Montant	%	Montant
C-4-2-1	A définir				
C-4-2-2	A définir				
C-4-2-3	A définir				
C-4-2-4	Interne				